

Пояснения

1 Обща информация

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД - предприятие-майка и неговите дъщерни дружества („Групата“) имат за основна дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва; консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции; 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; извършване на инвестиционни услуги и дейности - изпълнение на нареждания за покупка или продажба на финансови инструменти за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ финансови инструменти, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, сделки за собствена сметка с финансови инструменти, предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения.

1.1. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД – предприятие майка

Предприятието-майка „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 е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е ЕИК 175371928 и LEI код 254900HS95F4RIXQE689.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е създадено през 2007 г. и към 30.09.2025 г. е с капитал 55 000 лева, разпределен в 55 000 акции.

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

Към 30 септември 2025 г. в Групата има назначени 44 броя лица.

Прекият мажоритарен собственик е „КК ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 175457761. Крайният мажоритарен собственик на Групата, към която принадлежи „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, е Камен Маринов Колчев.

1.2. Основна информация за дъщерните предприятия

Дъщерните предприятия на предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, включени в консолидирания финансов отчет са:

- „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, ЕИК 130963811, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност 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.
- „ЕЛАНА Инвестмънт“ АД, ЕИК 130089593, с държава на регистрация и място на стопанска дейност РБългария и с основна дейност консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции, консултации по финансиране по местни и европейски проекти.

Информация за участието в капитала на дъщерните дружества на собствениците на предприятието-майка и на неконтролиращото участие:

Име на дъщерното дружество	30 септември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Участие на собствениците на капитала на предприятието-майка	Неконтролиращо участие	Участие на собствениците на капитала на предприятието-майка	Неконтролиращо участие
	% от капитала	% от капитала	% от капитала	% от капитала
„ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД	71,55 %	28,45 %	72,90 %	27,10 %
„ЕЛАНА Инвестмънт“ АД	78,00 %	22,00 %	78,00 %	22,00 %

2 Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този междинен консолидиран 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 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 консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. 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 консолидирани 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г.

3.3 Управление на риска относно финансови инструменти

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

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

4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

	Актив с право на ползване хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2025 г.	506	180	131	29	846
Новопридобити активи	-	15	-	15	30
Отписани активи	-	(12)	-	(8)	(20)
Модификация по МСФО 16	(179)	-	-	-	(179)
Салдо към 30 септември 2025 г.	327	183	131	36	677
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(141)	(163)	(125)	(18)	(447)
Амортизация	(128)	(14)	(6)	(3)	(151)
Модификация по МСФО 16	183	13	-	8	204
Салдо към 30 септември 2025 г.	(83)	(164)	(131)	(13)	(394)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	241	19	-	23	283

	Актив с право на ползване хил. лв.	Машини и съоръжения хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	309	174	143	22	648
Новопридобити активи	-	15	-	9	24
Отписани активи		(9)	(12)	(2)	(23)
Модификация по МСФО 16	197	-	-	-	197
Салдо към 31 декември 2024 г.	506	180	131	29	846
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(265)	(158)	(103)	(18)	(544)
Амортизация	(186)	(14)	(27)	(2)	(229)
Модификация по МСФО 16	310	9	5	2	326
Салдо към 31 декември 2024 г.	(141)	(163)	(125)	(18)	(447)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	365	17	6	11	399

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Групата не е заложила имоти, машини и оборудване като обезпечение по свои задължения.

5 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 основно 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.	364	364
Модификация по МСФО 16	(121)	(121)
Салдо към 30 септември 2025 г.	243	243
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(101)	(101)
Амортизация	(95)	(95)
Отписани активи	133	133
Салдо към 30 септември 2025 г.	(63)	(63)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	180	180

	Инвестиционен имот с право на ползване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	-
Новопридобити активи	364	364
Салдо към 31 декември 2024 г.	364	364
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	-
Амортизация	(101)	(101)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(101)	(101)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	263	263

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

Приходите от наеми към 30.09.2025 г., възлизащи на 100 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Приходите от наем не включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Преките оперативни разходи за инвестиционните имоти към 30.09.2025 г. са в размер на 11 хил. лв. и включват разходи за отопление, електрическа енергия, вода и местни данъци и такси.

6 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Групата включват основно софтуерни лицензи и софтуер. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	199	18	217
Новопридобити активи	3	-	3
Салдо към 30 септември 2025 г.	202	18	220
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(167)	(10)	(177)
Амортизация	(17)	(2)	(19)
Салдо към 30 септември 2025 г.	(184)	(12)	(196)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	18	6	24

	Софтуерни лицензи хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	166	70	236
Новопридобити активи	36	-	36
Отписани активи	(3)	(52)	(55)
Салдо към 31 декември 2024 г.	199	18	217
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(144)	(59)	(203)
Отписани активи	3	52	55
Амортизация	(26)	(3)	(29)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(167)	(10)	(177)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	32	8	40

7 Инвестиции в асоциирани дружества

Групата притежава акции в капитала на следните асоциирани дружества:

	30.09.2025		31.12.2024	
	хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
„Елана Трейдинг“ АД	4 243	41.55%	3 712	41.55%
	<u>4 243</u>		<u>3 712</u>	

Изменение в стойността на инвестицията	30.09.2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Стойност към 1 януари	3 712	3 249
Дял от печалбата в асоциираното предприятие	905	668
Получени дивиденди от асоциираното предприятие	(374)	(217)
Балансова стойност на продадени акции от асоциираното предприятие	-	-
Други изменения	-	12
Балансова стойност на инвестицията	4 243	3 712

Инвестицията в асоциираното предприятие е оценена първоначално по справедливата стойност на задържания дял на предприятието-майка от нетните активи на асоциираното предприятие към датата на загуба на контрол през 2015 г. Впоследствие инвестицията в асоциираното дружество е оценявана по метода на собствения капитал. Дяловете на асоциираното предприятие не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирувани цени на активен пазар.

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

8 Нетекущи финансови активи

През 2011 г. Групата стана съучредител на дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД, като записа 12% участие в капитала му.

Дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД е с предмет на дейност: възмездно финансиране на градски проекти, включени в интегрирани планове за устойчиво развитие на градовете, за публично-частно партньорство или подобни, както са дефинирани в чл. 44 от Регламент на Съвета (ЕС) № 108362006 от 11 юли 2006г., с последващите му изменения и придобиване на участия в такива проекти (включително посредством придобиване на участия в капитала на други дружества), както и други търговски дейности, които не са забранени от закона.

	30.09.2025		31.12.2024	
	хил. лв.	Участие %	хил. лв.	Участие %
“Регионален фонд за Градско Развитие” АД	30	12%	30	12%
	<u>30</u>		<u>30</u>	

Инвестицията е оценена по себестойност, поради невъзможност за надеждна оценка на справедливата им стойност. Акциите на „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД не се търгуват на борсов пазар.

9 Търговски вземания

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутно	595	594
Очаквани кредитни загуби	(36)	(36)
Търговски вземания	<u>559</u>	<u>558</u>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

10 Предплатени суми

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за бъдещи периоди	7	4
	<u>7</u>	<u>4</u>

11 Краткосрочни финансови активи

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</i>		
Борсово търгуеми акции	233	232
Дялове в КИС	761	-
<i>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход</i>		
Корпоративни облигации	-	640
Държавни ценни книжа	-	487
	994	1 359

12 Други вземания

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Плащания по гаранции	9	9
Други вземания	1	3
	10	12

13 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в брой	18	7
Парични средства в безсрочни банкови сметки	874	602
	892	609

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

14 Собствен капитал

14.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на предприятието-майка Елана Финансов Холдинг АД 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 Елана Финансов Холдинг АД.

	30.09.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	55	55
Акции издадени и напълно платени	55	55
Общо акции, оторизирани към 31 декември	55	55

Списъкът на акционерите на предприятието-майка 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>

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието-майка.

14.2 Резерви

	Законов фонд Резервен	Резерв от преоценка на финансови активи	Други резерви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 31 декември 2023 г.	6	(1)	4 535	4 540
Преоценка на финансови активи	-	8	-	8
Други изменения	-	12	1	13
Салдо към 31 декември 2024 г.	6	19	4 536	4 561
Преоценка на финансови активи	-	5	-	5
Салдо към 30 септември 2025г.	6	24	4 536	4 566

15 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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>

15.1 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 хил. евро)

➤ **Банков кредит от Банка ДСК АД**

Предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД 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 Банка ДСК АД, то е длъжно да спазва набор от финансови коефициенти, касаещи основно покритие на дълга, съотношение на дълг към собствен капитал, коефициенти на ликвидност. Задълженията по заема са класифицирани като текущи, така че ръководството на Групата счита, че рискът да има ефект върху класификацията на финансовите пасиви, отчитани по амортизирана стойност, за несъществен.

16 Задължения по лизингови договори

Групата има сключен договор за наем на офис помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинг на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти (вижте пояснения 4 и 5).

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 септември са както следва:

30 септември 2025 г.

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 2 години хил. лв.	От 2 до 3 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Лизингови плащания	311	130	-	441
Финансови разходи	(8)	(1)	-	(9)
Настояща стойност на лизинговото задължение	303	129	-	505

31 декември 2024 г.

	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

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.

17 Търговски задължения

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	28	33
Търговски задължения	28	33

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

18 Данъчни задължения

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Корпоративен данък	88	64
ДДС за внасяне	69	66
Данък върху доходите на физически лица	49	143
Други данъчни задължения	3	12
	209	285

19 Персонал

19.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(2 246)	(2 046)
Разходи за социални осигуровки	(219)	(198)
	(2 465)	(2 244)

19.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за заплати	272	481
Задължения за осигуровки	58	57
Задължения по неизползвани отпуски	33	96
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>363</u>	<u>634</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през м. октомври 2025 г. Тези задължения са възникнали главно във връзка с начислени, но все още неплатени възнаграждения и натрупани неизползвани отпуски към датата на Консолидирания отчет за финансовото състояние.

20 Други задължения

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към клиенти на КИС	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>

21 Приходи

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани, както следва за всяка значима категория:

21.1 Приходи по договори с клиенти и приходи от наеми

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от управление на КИС	2 066	2 014
Приходи от такси по записване и обратно изкупуване на акции/дялове	49	133
Приходи от управление на индивидуални портфейли	332	325
Приходи от управление и административно обслужване на дружества, в т.ч. наеми	273	235
Консултантски услуги	2 247	1 992
	<u>4 967</u>	<u>4 699</u>

21.2 Други приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи материални активи	-	18
Други приходи от продажби	29	13
	<u>29</u>	<u>31</u>

22 Финансираня за нетекущи активи

През 2024 г. Групата получи безвъзмездно финансиране на база сключен договор с Министерство на иновациите и растежа по Програмата за икономическа трансформация към Националния план за възстановяване и устойчивост, финансирана от Европейския съюз, в размер на 19 хил. лв. Финансирането е за разработка и внедряване на система за управление на взаимоотношенията с клиенти (CRM система) във връзка с АДФП „Решения в областта на информационните и комуникационни технологии и киберсигурността в малките и средните предприятия“.

	30.09.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Финансираня в началото на периода	15	-
Получено финансиране през периода	-	19
Признати приходи от финансиране през периода	(7)	(4)
Балансова стойност на полученото финансиране в края на периода, в т.ч.:	8	15
- Финансиране, което ще се признае на приход до една година	8	5
- Финансиране, което ще се признае на приход след повече от една година	-	10

23 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Режийни разходи (ел.енергия, топлоенергия и вода)	(24)	(22)
Консумативи офис техника	(20)	(9)
Канцеларски и офис материали	(8)	(8)
Рекламни материали	(4)	(5)
Гориво	(3)	(4)
	(59)	(48)

24 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Разходи за реклама	(210)	(230)
Търговско представителство	(60)	(68)
Охрана	(51)	(42)
Телефонни и интернет услуги	(42)	(37)
Разходи за наем и консумативи	(7)	(19)
Абонаменти за периодични издания и достъп	(7)	(12)
Поддръжка на офис техника	(9)	(5)
Консултантски услуги	(51)	(31)
Поддръжка на софтуер и интернет сайт	(26)	(7)

Независим финансов одит	(25)	(13)
Други стопанско – административни разходи	(182)	(129)
	<u>(670)</u>	<u>(593)</u>

25 Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Представителни разходи	(30)	(16)
Социални разходи за персонала	(38)	(32)
Данъци върху разходи и местни данъци	(9)	(7)
Разходи за командировки	(7)	(2)
Други разходи	(34)	(20)
	<u>(118)</u>	<u>(77)</u>

26 Приходи от дивиденди

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Регионален Фонд за Градско развитие АД	101	126
Дивиденди от акции (финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата)	12	4
	<u>113</u>	<u>130</u>

27 Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходи от лихви

Приходи от лихви по заеми от свързани лица
Приходи от лихви от дългови ценни книжа

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
	158	158
	21	52
	<u>179</u>	<u>210</u>

Разходи за лихви

Разходи за лихви по облигационен заем
Разходи за лихви по банков заем
Разходи за лихви по лизингови договори

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
	(120)	(137)
	(17)	(33)
	(12)	(14)
	<u>(149)</u>	<u>(184)</u>

28 Други финансови приходи и разходи

Други финансови приходи

Печалба от операции с финансови активи
Други финансови приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
	6	-
	-	20
	<u>6</u>	<u>20</u>

Други финансови разходи

	30.09.2025	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Банкови такси за текущо обслужване и комисионни	(49)	(50)
Разлики от промени във валутни курсове, нетно	(14)	(21)
	(63)	(71)

29 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват: собствениците - „КК ИНВЕСТ“ АД и Камен Колчев; асоциираното предприятие „ЕЛАНА Трейдинг“ АД; ключов управленски персонал на Групата и други свързани лица.

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

29.1 Разчети със свързани лица

	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 и загуби от обезценка на нетекущи вземания	(14)	(14)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	8 143	8 162

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания от:		
- асоциирани предприятия:	195	290
Елана Трейдинг АД	195	290
- други свързани лица:	204	270
Елана Холдинг АД	27	1
ДФ „Елана Високодоходен Фонд“	22	19
ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“	57	52
ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“	13	14
ДФ „Елана Фонд Свободни пари“	8	6
ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“	8	7
ДФ „Елана Еврофонд“	27	23
Агромениджмънт ООД	9	32
ДФ „Елана България“	18	99
ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy	11	15
ДФ ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти	4	2
Общо текущи вземания от свързани лица	399	560
Общо вземания от свързани лица	8 542	8 722

Вземанията от свързани лица са със следния произход:

Произход	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5 835	5 754
Вземания по продажби на инвестиции	2 322	2 422
Търговски и други вземания	399	560
Очаквани кредитни загуби	(14)	(14)
Общо вземания от свързани лица	8 542	8 722

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 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
- собственици:	279	498
КК ИНВЕСТ АД	279	455
Камен Колчев	-	1
Миноритарни акционери	-	42
- асоциирани предприятия:	17	6
ЕЛАНА Трейдинг АД	17	6
- други свързани предприятия:	1	1
ЕЛАНА Холдинг АД	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	297	505
Общо задължения към свързани лица	297	505

Произход	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения за дивиденди	279	498
Търговски и други задължения	18	7
Общо задължения към свързани лица	297	505

Задълженията за дивиденди произтичат от решение на извънредно Общо събрание на акционерите на предприятието-майка „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, проведено на 06.12.2024 г.

30 Събития след датата на консолидирания финансов отчет

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

31 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие и
 - да осигури адекватна рентабилност за акционерите.
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
- да осигури възможност за погасяване на задълженията според договорените падежи.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. 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	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	11 657	9 773
Банкови заеми	273	527
Облигационен заем	2 544	3 347
Задължения по лизинг	432	636
- Пари и парични еквиваленти	(892)	(609)
Нетен дълг	2 357	3 901
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	14 014	13 674
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	0,168	0,285