

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на Индустриален парк ЕЛПЕ АД за 2025 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти.

1. Обща информация и предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството, вписан в търговския регистър, е изграждане, управление, експлоатация и развитие на индустриални паркове; икономически и технологични паркове и зони; изграждане и/или поддръжка на елементи на техническа инфраструктура; поддръжка на производствени и други сгради; отдаване под наем или продажба на дълготрайни активи; предоставяне обслужващи дейности; проектна; инженерингова; търговска; консултантска административна, комисионна; рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

Основен предмет на дейност през 2025г

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД има за предмет на дейност управлението и реализирането на инвестиционен проект "Лозен Ливинг Парк". „Лозен Ливинг Парк" е иновативен проект, който предлага ново определение за градския живот на Балканите, проектиран за плавна интеграция на работа, забавление и живот. Този устойчив общностен център създава нов тип качество на живот, осигурявайки динамична и същевременно спокойна атмосфера, в среда от зелени площи и удобства.

Към 31.12.2025 г. регистрираният и внесен капитал на дружество е в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50,000 (петдесет хиляди) акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

Списъкът на акционерите, записали акции при учредителното събрание на 26.07.2024г е посочен в таблицата по-долу

Акционери	Брой акции	Обща (лев.)	ст/ст	Дял от капитала (%)
ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК: 204368261	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв.	25 000		50
Сити Контрол ЕООД, ЕИК: 130425620	25,000 обикновени, поименни с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лв.	25 000		50
Общо		50 000		100

Дружеството е учредено без определен срок. Седалището на дружество е в Република България, гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Управителни органи на дружеството и лица с представителна власт

Дружеството се управлява от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. С мандат от три години, за членове на Съвета на директорите, са избрани:

- Ния Стоянова Темиз
- Юри Цветанов Соколов
- Деян Величков Борисов.

С решение на Общото събрание на акционерите са посочени двама изпълнителни директори с представителна власт заедно и поотделно, както следва:

- Ния Стоянова Темиз

- Юри Цветанов Соколов

2. Структура на персонала

Дружеството продължава практиката си от предходните финансови периода да не назначава лица по трудови правоотношения.

3. Финансово-икономическо положение и оперативни резултати

Обща оценка на финансовото състояние

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31.12.2025 г. дружеството запазва стабилна капиталова структура, характеризираща се с висока концентрация на дълготрайни материални активи, основно под формата на недвижими имоти (земя), които представляват съществен елемент от стойността на баланса и формират значителен потенциал за бъдеща капиталова реализация.

Независимо от отчетената текуща счетоводна загуба за периода, дружеството поддържа положителен собствен капитал и сравнително ограничен обем на краткосрочните задължения, което ограничава непосредствения ликвиден риск.

Анализ на активите

Общата стойност на активите към 31.12.2025 г. възлиза на 8 417 хил. лв., спрямо 10 683 хил. лв. към предходния отчетен период.

Основен акцент в структурата на активите е високият относителен дял на нетекущите активи:

Показател	2025	Дял
Нетекущи активи	8 131 хил. лв.	96.60%
Текущи активи	286 хил. лв.	3.40%

Недвижими имоти

Притежаваните от Дружеството недвижими имоти (земя) са с балансова стойност 6 178 хил. лв., което представлява приблизително 73% от общите активи.

Този актив следва да бъде разглеждан като стратегически ресурс – актив с потенциал за значителна капиталова реализация при благоприятни пазарни условия. Предвид естеството на актива и ограничената му амортизационна обезценка във времето, притежаваните недвижими имоти осигуряват:

- относителна устойчивост на баланса;
- възможност за генериране на ликвидност чрез продажба;
- потенциал за бъдещо рефинансиране или обезпечаване на външно финансиране.

Предвид инвестиционната програма, която ръководството на Индустриален парк ЕЛПЕ АД, следва, при реализацията в краткосрочен до средносрочен хоризонт на тези активи ликвидната позиция и капиталовата адекватност на дружеството съществено ще се подобрят.

Анализ на ликвидността

Текущите активи намаляват значително — от 4 619 хил. лв. през 2024 г. до 286 хил. лв. през 2025 г., основно вследствие на:

- редуциране на краткосрочните вземания от свързани лица;
- намаление на наличните парични средства.

Паричните еквиваленти спадат до 108 хил. лв., което показва ограничен оперативен ликвиден ресурс. Въпреки това, краткосрочните задължения остават в изключително нисък размер — едва 44 хил. лв., което поддържа приемливо ниво на краткосрочна платежоспособност.

Коефициент на обща ликвидност

Показател	2025	2024
Обща ликвидност	6.50%	16.50%

Стойността остава значително над референтните нива, което индикира способност за покриване на текущите задължения.

Анализ на капиталовата структура*Собствен капитал*

Собственият капитал към 31.12.2025 г. възлиза на 1 210 хил. лв. (2024г. 1 356 хил. лв.), като дружеството запазва положителна нетна стойност въпреки отчетената загуба за периода.

Финансова автономност и задлъжнялост

През текущият период, Дружеството продължава да функционира с висока степен на привлечен капитал, основно под формата на задължения към свързани лица.

Показател	2025	2024
Пасиви / Собствен капитал	5.96%	6.88%

Наблюдава се известно подобрене спрямо предходната година вследствие на редуциране на общите задължения. Съществена част от пасивите са дългосрочни, което намалява краткосрочния натиск върху ликвидността и ограничава риска от незабавна необходимост от обслужване на задълженията.

Оценка на финансовата устойчивост

От финансова гледна точка дружеството се характеризира с редица положителни фактори като: значителен обем дълготрайни материални активи с потенциал за капиталова реализация;

нисък размер на краткосрочните задължения; положителен собствен капитал и преобладаващо дългосрочен характер на задълженията.

Рискови фактори

Като рискови фактори Ръководството определя ограничена оперативна ликвидност; високата зависимост от финансиране от свързани лица. Независимо от отчетената през 2025г загуба в размер на 146 хил.лв. (2024 г. печалба в размер на 1,456 хил. лв.) ръководството на дружеството счита, че предприятието е действащо и ще остане такова и занапред.

Данните от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2025г са представени в табличен вид, сравнени с предходния отчетен период .

Показател	2025 г. (хил. лв.)	2024 г. (хил. лв.)	Изменение (хил. лв.)	% изменение
Разходи за външни услуги	(347)	(85)	(262)	308.2%
Други приходи	707	2 797	(2 090)	-74.7%
Разходи за амортизация	(2)	-	(2)	N/A
Други разходи	(181)	(1 104)	923	-83.6%
Печалба от оперативна дейност	177	1 608	(1 431)	-89.0%
Финансови приходи/(разходи), нетно	(323)	(152)	(171)	112.5%
Печалба/(Загуба) преди данъци	(146)	1 456	(1 602)	-110.0%
Разход за данък върху дохода	-	(145)	145	-100.0%
Печалба/(Загуба) за периода	(146)	1 311	(1 457)	-111.1%

Значителното увеличение на оперативните разходи се дължи на извършени подготвителни дейности по реализация на недвижимия имот като: изготвени идейни проекти и компютърни модели, доклади за оценка и анализ на повърхностни води; привлечени външни експерти в областта на градоустройствените процедури, посредничеството и правни консултанти.

Другите приходи отчитат спад спрямо предходната година, но независимо от това се запазва положителен тренд при събиране на вземания.

През 2025 г. в сумата на отчетените други разходи в размер на 181 хил. лв. преимущество имат тези свързани с разходите по участие в международни семинари и конференции, където е представен потенциал на притежаваните недвижими имоти както и са положени усилия за повишаване на инвеститорския интерес към дружеството.

Финансовите разходи, свързани основно с начислените през периода лихви в размер на 494 хил. лв., във връзка с получени заеми от свързани лица. Тези разходи от своя страна се компенсират в известна степен от приходите от лихви по предоставени от дружеството заеми 172 хил. лева.

4. Сделки със свързани лица

Състав на свързаните лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала, управителите и свързаните с тях лица както следва:

По силата на управителни функции като изпълнителен директор на Индустриален парк ЕЛПЕ АД са посочени Ния Стоянова и Юри Цветанов Соколов.

По силата на участие в капитала, акционери в Индустриален парк ЕЛПЕ АД:
1) СИТИ КОНТРОЛ ЕООД с участие - 50%; управител и едноличен собственик на капитала - Ния Стоянова Темиз;

2) ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД с участие - 50%, управител - Юри Цветанов Соколов.

Дружества, в които Индустриален парк ЕЛПЕ АД има участие са:

- 1) Гардънс Сити ЕООД, ЕИК 131431754 - 100%
- 2) Гардънс Хил ЕООД, ЕИК 131526106 - 100% - до 30 май 2024г.

Други свързани дружества, с които дружеството е имало взаимоотношения през периода Януари 2024г – Декември 024г:

- 1) Ерфолг 1 ЕАД, ЕИК 205674631 – едноличен собственик на капитала и изпълнителен директор Ния Стоянова Темиз,
- 2) Кътина Естейт ООД, ЕИК 207183047 - 50% от капитала е собственост на ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 204368261.

Ако не е изрично упоменато, сделките със свързани лица не се извършват при специални условия и не са предоставени или получени гаранции. Дружеството има следните вземания и задължения със свързани лица:

Вземания от свързани лица	31 декември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
ДК ЛЕД - Споразумение 17-04-2025г.	978	
Сити Контрол - Споразумение 17-04-2025г.	961	
Предоставени заеми на свързани лица (нетекущи)	1 939	-
Гардънс Сити ЕООД	32	3 361
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	26	26
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	58	3 387
Сити Контрол ЕООД	10	10
Гардънс Сити ЕООД - префактурирани разходи		13
Ерфолг 1 ЕАД - платени разходи	2	
Кътина Естейт ООД	10	5
Търговски и други вземания свързани лица (текущи)	22	28

Задължения към свързани лица	31 декември 2025г хил. лв.	31 декември 2024г хил. лв.
Гардънс Сити ЕООД - депозит	6 957	
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - главници		9 047
Получени заеми от свързани лица (текущи)	6 957	9 047
Ния Темиз	29	
ЕРФОЛГ 1 ЕАД - лихви		107
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	29	107

6. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в или извън Република България.

7. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

8. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

9. Бъдещо развитие на дружеството и ключови предизвикателства през 2026 г.

Очаква се Дружеството да реализира инвестиционните си намерения относно проект "Лозен Ливинг Парк". В резултат на тези предположения, ръководството на дружеството очаква да отчете значителна печалба.

10. Събития след датата на финансовия отчет

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

28 май 2026 г.
гр. София

NIYA STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.05.28
10:22:31
+03'00'

Ния Темиз
Изпълнителен директор