

СОФИНВЕСТ ЕАД

(наименование на дружеството)

ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	01000		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120		
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	0	0
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	5 411	5 419
Земи	02211	5 350	5 350
Сгради	02212	61	69
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	182	237
Съоръжения и други	02230	19	20
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240		
в т. ч. предоставени аванси	02241		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	5 612	5 676
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310		
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02311		
Предоставени заеми на предприятия от група	02320		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	02330	4	4
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02331		
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	02340		
Дългосрочни инвестиции	02350		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352		
Инвестиционни имоти	02353		
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300	4	4
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	5 616	5 680

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110	20	4
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за утаяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130		25
Продукция	03131		
Стоки	03132		25
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	20	29
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	3 988	1 350
в т.ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т.ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т.ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	172	271
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	4 160	1 621
III. Инвестиции			
Акции и дялове в предприятия от група	03310		
Изкупени собствени акции	03320		
Други инвестиции	03330		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	03331		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	03332		
Общо за група III	03300	0	0
IV. Парични средства			
Касови наличности и сметки в страната	03410	4 268	4 100
Касови наличности в лева	03411	4	4
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	4 264	4 096
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420	0	0
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
Общо за група IV	03400	4 268	4 100
Общо за раздел В	03000	8 448	5 750
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000		
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	14 064	11 430

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал	05100	50	50
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	50	50
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	4 800	4 800
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310		
IV. Резерви			
Законови резерви	05410	5	
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	195	195
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	200	195
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	2 802	2 221
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	2 802	2 221
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	482	586
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	482	586
Общо за раздел А	05000	8 334	7 852
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100	22	22
Провизии за данъци	06200	352	352
в т.ч. отсрочени данъци	06210		
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	374	374
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100	0	0
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число:			
Конвертируеми облигационни заеми	07110	0	0
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	0	0
До 1 година	07201		
Над 1 година	07202		
Получени аванси	07300	2 225	1 448
До 1 година	07301	2 225	1 448
Над 1 година	07302		

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	2357	185
До 1 година	07401	2357	185
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500	0	0
До 1 година	07501		
Над 1 година	07502		
Задължения към предприятия от група	07600	0	0
До 1 година	07601		
Над 1 година	07602		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	07700	0	0
До 1 година	07701		
Над 1 година	07702		
Други задължения	07800	774	1571
До 1 година	07801	550	1347
Над 1 година	07802	224	224
в това число:			
Към персонала	07810	634	1043
До 1 година	07811	410	819
Над 1 година	07812	224	224
Осигурителни задължения	07820	112	127
До 1 година	07821	112	127
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	23	316
До 1 година	07831	23	316
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900	0	0
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
Общо за раздел В	07000	5 356	3 204
До 1 година	07001	5 132	2 980
Над 1 година	07002	224	224
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	0	0
Финансирания	08001		
Приходи за бъдещи периоди	08002		
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	14 064	11 430

Дата: 21.10.2025 г.

Представляващ/и дружеството: .
ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА
(име и фамилия)

Главен счетоводител: ...
МИЛЕН НИКОЛОВ
(име и фамилия)

СОФИНВЕСТ ЕАД

(наименование на дружеството)

ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	10076	3110
Суровини и материали	10210	2129	313
Външни услуги	10220	7947	2797
Разходи за персонала	10300	2950	2056
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	2557	1668
в т. ч. компенсирани отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	393	388
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	75	69
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	75	69
Разходи за амортизация	10411	75	69
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	8	148
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510		
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	13109	5383
II. Финансови разходи			
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	11100		
в т.ч. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	11110		
Разходи за лихви и други финансови разходи	11200	3	4
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятия, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	3	4
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	482	365
Общо разходи (I + II)	13000	13112	5387
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	482	365
III. Разходи за данъци от печалбата	14200		
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	482	365
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	13594	5752

Наименование на приходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Приходи			
I. Приходи от оперативна дейност			
Нетни приходи от продажби	15100	13594	5712
Продукция	15110		
Стоки	15120		
Услуги	15130	13594	5712
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132		
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на ишлеме	15133		
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	15200		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	15300		40
в т. ч. със строителен характер	15310		
Други приходи	15400		
в това число:			
Приходи от финансираня	15410		
от тях: от правителството	15411		
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	13594	5752
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300		
в това число:			
Приходи от предприятия от група	16310		
Положителни разлики от операции с финансови активи	16320		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	16330		
Общо за група II	16000	0	0
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	13594	5752
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	13594	5752

Дата: 21.10.2025 г.

Представяващ/и дружеството: ...
ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА
(име и фамилия)



Главен счетоводител: ...
МИЛЕН НИКОЛОВ
(име и фамилия)

СОФИНВЕСТ ЕАД

(наименование на дружеството)

ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(Хил. лв.)

Показатели	Код на реда	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв,	Резерв	Други	Неразпре-	Непокрита		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	50		4800				195	2221		586	7852
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната	61640	50	0	4800	0	0	0	195	2221	0	586	7852
Изменение за сметка на собствениците	61650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61651											0
Намаление	61652											0
Финансов резултат за текущия период	61660										482	482
Разпределение на печалбата	61670											0
вт. ч. за дивиденди	61671											0
Покриване на загуба	61680											0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61691											0
Намаление	61692											0
Други изменения в собствения капитал	61710				5				581		(586)	0
Салдо към края на отчетния период	61720	50	0	4800	5	0	0	195	2802	0	482	8334
Промени от преводи на годишни	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	50	0	4800	5	0	0	195	2802	0	482	8334

Дата: 21.10.2025 г.

Представяващ/и дружеството: ..

ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА

(име и фамилия)



Главен счетоводител:

МИЛЕН НИКОЛОВ

(име и фамилия)

СОФИНВЕСТ ЕАД

(наименование на дружеството)

ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	13440	9627	3813	5902	3716	2186
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		3434	(3434)		1982	(1982)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535			0			0
Плащания при разпределения на печалби	61536			0			0
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537		9	(9)			0
Други парични потоци от основна дейност	61538		188	(188)		200	(200)
Общо за раздел А	61530	13440	13258	182	5902	5898	4
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		11	(11)		32	(32)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	61542			0			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61543			0			0
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	61544			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61545			0			0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	61546			0			0
Общо за раздел Б	61540	0	11	(11)	0	32	(32)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	61551			0			0
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552			0			0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553			0			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		3	(3)		5	(5)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556			0			0
Други парични потоци от финансова дейност	61557			0			0
Общо за раздел В	61550	0	3	(3)	0	5	(5)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	13440	13272	168	5902	5935	(33)
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	4100	x	x	1918
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	4268	x	x	1885

Дата: 21.10.2025 г.

Представяващ/и дружеството:

ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА

(име и фамилия)

Главен счетоводител:

МИЛЕН НИКОЛОВ

(име и фамилия)

ОТЧЕТ
ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 Г.
на
СОФИНВЕСТ ЕАД

1. Обща информация

Фирмено наименование „СОФИНВЕСТ“ ЕАД

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОРЛ: Деляна Панайотова

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ: Васил Неков и Никола Онов

- Дружеството е създадено с решение № 484/1989 на СГС. През 2021 г. с Решение № 525 от 23.07.2021 г на Столичен общински съвет е сменена правно-организационната форма и от Еднолично дружество с ограничена отговорност става Еднолично акционерно дружество.
- Собственост и структура на управление

Към 30.09.2025 г. дружествения капитал е 100% собственост на Столична община.

- Численост и структура на персонала.

Списъчния брой на персонала е 94 души в края на отчетния период , в това число по договор за управление 3 души.

По първоначални данни с натрупване от началото на годината “Софинвест” ЕАД е реализирал бруто приходи в размер на 13 594 х.лв. и разходи 13 112 х.лв. Всичките приходи са от основната дейност . Счетоводната печалба е в размер на 482 х.лв.

„Софинвест“ ЕАД притежава Разрешение № 12-ДО-1342-05/12.03.2025 г., издадено от директора на РИОСВ-София, за извършване на дейности по оползотворяване на отпадъци от строителството, като земни маси, хартия, пластмаса, едрогабаритни отпадъци и др., в което изчерпателно са посочени всички отделни видове такива по кодове, като подробно са посочени и видовете работи, които дружеството може да извършва с тях по третирането им. В тази връзка, за да отговорим на изискванията на РИОСВ-София и да изпълним предписанията на компетентния орган, предвид натрупването на огромно количество от посочения отпадък, бяхме принудени да сключим договор с „Костинброд Еко“АД, управляващо Регионално депо Костинброд, за депонирането на отпадъците разходите са за сметка на „Софинвест“ЕАД.

С оглед горното, извънредните разходи на „Софинвест“ЕАД от дейността по третиране и извозване на ЕГО са в значителен размер, като тяхното натрупване е породено от договорните ни ангажименти към Столична община за обслужване на необходимостите на физическите и юридическите лица, касаещи строителните им дейности., т.е. „Софинвест“ЕАД, което е търговско дружество, самоиздържащ се от търговската си дейност юридически субект, е принудено да извършва социална дейност и да понася самостоятелно всички негативни последици от невъзможността да прекрати приема на ЕГО, предвид Вашите изисквания. Извършването на Строителен надзор и Инвеститорски контрол в строителството, дейност, която се упражнява за по-дълъг период, а реализацията става след приключване на обектите.

През трето тримесечие на 2025 година значително нараснаха разходите за някои консумативи. В сравнение за трето тримесечие на 2024 г. разхода за ел. енергия се е увеличил два пъти, а разходите за гориво два пъти.

По-пълна преценка за състоянието на дружеството може да се добие чрез системата от финансова-икономическите критерии и показатели ,а именно:

Коефициентът за рентабилност на приходите от продажби

$$K = \frac{\text{Финансов резултат от продажбите}}{\text{Нетен размер на приходите от продажбите}} = \frac{482 \text{ х.лв.}}{13\,594 \text{ х.лв.}} = 0.04$$

Коефициента на рентабилност е добър.

- Коефициент на бърза ликвидност

$$K = \frac{\text{Раздел В на актива}}{\text{Раздел В на пасива}} = \frac{8\,448 \text{ х.лв.}}{5\,356 \text{ х.лв.}} = 1.57$$

Показателя за бърза ликвидност е добър.

- Коефициент на ефективност на приходите

$$K = \frac{\text{Общо разходи}}{\text{Общо приходи}} = \frac{13\,112 \text{ х.лв.}}{13\,594 \text{ х.лв.}} = 0.96$$

От този показател е видно,че за 1 лв. приходи са направени 1 лв. разходи

2. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благотворно влияние и върху дейността на Софинвест ЕАД.

Валутен риск

В дейността на „Софинвест” ЕАД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия и в това число и върху "Софинвест" ЕАД. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

СОФИИНВЕСТ ЕАД няма получени банкови и търговски заеми.

Финансов риск

Дружеството работи само със собствени средства.

3. Перспективи и развитие

ПОКАЗАТЕЛИ	БИЗНЕС ЗАДАЧА	ОТЧЕТ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ
	2025 г.	2025 г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
	2	3
Приходи от оперативна дейност	9000	13 594
Балансова печалба	450	482
Инвестиции (собствени средства за придобиване, модернизация и разширяване на активи)	300	9

През отчетния период няма изразходвани средства за реклама и спонсорство.

Изпълнителен директор

/арх. Деляна Панайотова/