



BALFIN Group

pasqyrat financiare te konsoliduara

'25

(Më dhe për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025)

Grupi Balfin
Pasqyrat Financiare të Konsoliduara
më dhe për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025

Tabela e përmbajtjes

Raporti i Audituesit të Pavarur	i-iii
Pasqyra e Fitimit ose Humbjes e Konsoliduar	1
Pasqyra e të Ardhurave Gjithëpërfshirëse e Konsoliduar	2
Pasqyra e Pozicionit Financiar e Konsoliduar	3
Pasqyra e Ndryshimeve në Kapital e Konsoliduar	5
Pasqyra e Flukseve të Mjeteve Monetare e Konsoliduar	6
Shënime Shpjeguese për Pasqyrat Financiare të Konsoliduara	
1. Informacion mbi korporatën	8
2. Politika të rëndësishme kontabël	8
3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël	35
4. Administrimi i kapitalit	41
5. Informacion mbi Grupin	42
6. Kombinimet e biznesit dhe blerja e interesave jo-kontrollues	44
7. Operacionet jo të vazhdueshme	45
8. Interesa jo-kontrollues në filiale	47
9. Pjesëmarrje në sipërmarrjet e përbashkëta	51
10. Investime në pjesëmarrje	52
11. Informacion për segmentet	52
12. Të ardhura nga kontratat me klientët	55
13. Të ardhura nga qiratë	57
14. Të ardhurat neto nga interesi nga veprimtaria financiare	58
15. Kostot e shitjeve	58
16. Shpenzimet e shitjes dhe shpërndarjes	58
17. Shpenzime administrative dhe operative të tjera	59
18. Humbje të pritshme të kredisë nga veprimtaria financiare	60
19. Shpenzime për punonjësit	60
20. Shpenzim i amortizimit	60
21. Të ardhura të tjera operative	61
22. Shpenzime financiare	61
23. Të ardhura financiare	61
24. Shpenzimi i tatimit mbi fitimin	62
25. Vlera e drejtë e aktiveve të gatshme për shitje	63
26. Aktive afatgjata materiale	64
27. Aktive afatgjata materiale të investuara	66
28. Aktivet me të drejtë përdorimi dhe detyrimet e qirasë	67
29. Aktive jo-materiale	69
30. Investime në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta	70
31. Investime në partneritete me përgjegjësi të kufizuar	70
32. Inventari	70
33. Aktive/ (detyrime) tatimore të shtyra	71
34. Huadhënie me interes	72
35. Aktivet financiare	73
36. Instrument kapitali neto	74
37. Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare	74

38.	Parapagime dhe shpenzime të shtyra.....	77
39.	Llogari të arkëtueshme tregtare dhe të arkëtueshme të tjera	77
40.	Mjete monetare dhe depozita me bankat	78
41.	Aktive të tjera	79
42.	Kapitali aksionar dhe rezerva të tjera	79
43.	Huamarrje me interes.....	80
44.	Detyrime ndaj klientëve nga veprimtaria financiare	81
45.	Provizionet	81
46.	Llogari të pagueshme dhe të pagueshme të tjera.....	82
47.	Borxh i varur	83
48.	Administrim i rrezikut financiar	84
49.	Vlera e drejtë e aktiveve dhe detyrimeve financiare	99
50.	Angazhime dhe detyrime të kushtëzuara	99
51.	Palët e lidhura.....	101
52.	Ngjarjet pas vitit raportues	102



Raporti i Audituesit të Pavarur

Për Ortakët e "Balfin – Balkan Finance Investment Group Sh.p.k"

Opinionit

Ne kemi audituar pasqyrat financiare të konsoliduara të "Balfin – Balkan Finance Investment Group Sh.p.k.", i referuar në vijim si "Grupi", të cilat përfshijnë pasqyrën e konsoliduar të pozicionit financiar më datë 31 dhjetor 2025, pasqyrën e konsoliduar të fitimit ose humbjes dhe e të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse, pasqyrën e konsoliduar të ndryshimeve në kapital dhe pasqyrën e konsoliduar të flukseve monetare për vitin që mbyllet me këtë datë, si edhe shënimet për pasqyrat financiare të konsoliduara, përfshirë një përmbledhje të politikave kontabël më të rëndësishme.

Sipas opinionit tonë, pasqyrat financiare bashkëlidhur paraqesin drejt, në të gjitha aspektet materiale, pozicionin financiar të konsoliduar të Grupit më 31 dhjetor 2025, performancën financiare dhe flukset e parasë për vitin që mbyllet në këtë datë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF).

Baza për Opinionin

Ne e kryem auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit (SNA-të). Përgjegjësitë tona sipas këtyre standardeve janë përshkruar në mënyrë më të detajuar në seksionin e raportit ku jepen Përgjegjësitë e Audituesit për Pasqyrat Financiare. Ne jemi të pavarur nga Grupi në përputhje me Kodin Ndërkombëtar të Etikës për Kontabilistët Profesionistë (përfshirë Standardet Ndërkombëtare të Pavarësisë), të nxjerrë nga Bordi Ndërkombëtar i Standardeve të Etikës për Kontabilistët (IESBA), kërkesat etike të zbatueshme për auditimin e pasqyrave financiare në Shqipëri, si dhe kemi përmbushur përgjegjësitë e tjera etike në përputhje me kodin IESBA. Ne besojmë se evidenca e auditimit që kemi siguruar është e mjaftueshme dhe e përshtatshme për të dhënë një bazë për opinionin tonë.

Raport për informacione të tjera të përfshira në Raportin Vjetor të Grupit

Informacionet e tjera përbëhen nga Raporti Vjetor i Grupit për vitin 2025, përgatitur në përputhje me nenet 17, 18, 19, 20 të Ligjit Nr. 25/2018 "Për Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare", përveç pasqyrave financiare dhe këtij raporti të audituesit. Drejtimi është përgjegjës për informacionet e tjera. Raporti Vjetor i Grupit për vitin 2025 pritet të na vihet në dispozicion pas datës së këtij raporti të audituesit.

Opinioni ynë mbi pasqyrat financiare nuk mbulon informacionet e tjera dhe ne nuk shprehim ndonjë lloj konkluzioni që jep siguri në lidhje me këto informacione. Në lidhje me auditimin tonë të pasqyrave financiare, ne kemi përgjegjësinë të lexojmë informacionet e tjera të identifikuar më lart, kur ato të na vihen në dispozicion, dhe të vlerësojmë nëse këto informacione janë materialisht të papajtueshme me pasqyrat financiare ose me njohuritë që kemi marrë gjatë auditimit, apo nëse, në një mënyrë tjetër, duket se përmbajnë një anomali materiale.

Nëse bazuar në punën e kryer ne arrijmë në përfundimin se këto informacione përmbajnë gabime materiale, atëherë ne duhet të raportojmë për këtë fakt.

Përgjegjësitë e Drejtimit dhe të Personave të Ngarkuar me Qeverisjen në lidhje me Pasqyrat Financiare të konsoliduara

Drejtimi është përgjegjës për përgatitjen dhe paraqitjen e drejtë të pasqyrave financiare të konsoliduara në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF), dhe për ato kontrole të brendshme që drejtimi i gjykon të nevojshme për të bërë të mundur përgatitjen e pasqyrave financiare që nuk përmbajnë anomali materiale, qoftë për shkak të mashtrimit apo gabimit.

Në përgatitjen e pasqyrave financiare të konsoliduara, drejtimi është përgjegjës për të vlerësuar aftësinë e Grupit për të vazhduar në vijimësi, duke dhënë informacionet përkatëse, kur është e zbatueshme, për çështjet që kanë të bëjnë me vijimësinë dhe duke përdorur parimin kontabël të vijimësisë përveç se në rastin kur drejtimi synon ta likuidojë Grupin ose të ndërpresë aktivitetet, ose nuk ka alternativë tjetër realiste përveç sa më sipër.

Ata që janë të ngarkuar me qeverisjen janë përgjegjës për mbikëqyrjen e procesit të raportimit financiar të Grupit.

Përgjegjësitë e Audituesit për Auditimin e Pasqyrave Financiare të konsoliduara

Objektivat tona janë që të arrijmë një siguri të arsyeshme lidhur me faktin nëse pasqyrat financiare të konsoliduara në tërësi nuk kanë anomali materiale, për shkak të mashtrimit apo gabimit, dhe të lëshojmë një raport auditimi që përfshin opinionin tonë. Siguria e arsyeshme është një siguri e nivelit të lartë, por nuk është një garanci që një auditim i kryer sipas SNA-ve do të identifikojë gjithmonë një anomali materiale kur ajo ekziston. Anomali mund të vijë si rezultat i gabimit ose i mashtrimit dhe konsiderohen materiale nëse, individualisht ose të marra së bashku, pritet që në mënyrë të arsyeshme të influencojnë vendimet ekonomike të përdoruesve, të marra bazuar në këto pasqyra financiare të konsoliduara.

Si pjesë e një auditimi në përputhje me SNA-të, ne ushtrojmë gjykim dhe skepticizëm profesional gjatë procesit të auditimit. Ne gjithashtu:

- Identifikojmë dhe vlerësojmë rreziqet e anomalive materiale në pasqyrat financiare të konsoliduara, për shkak të gabimeve ose mashtrimeve, projektojmë dhe zbatojmë procedura auditimi të cilat u përgjigjen këtyre rreziqeve, si edhe marrim evidenca auditimi të plota dhe të mjaftueshme për të krijuar bazat e opinionit tonë. Rreziku i moszbulimit të një gabimi material që vjen si rezultat i një mashtrimi, është më i lartë se ai që vjen nga një gabim, pasi mashtrimi mund të përfshijë marrëveshje të fshehta, falsifikime, mosveprime të qëllimshme, keqinterpretime, ose shkelje të kontroleve të brendshme.
- Marrim një kuptueshmëri të kontrollit të brendshëm në lidhje me auditimin, për të planifikuar procedura të përshtatshme në varësi të rrethanave, dhe jo për të shprehur një opinion mbi efektshmërinë e kontroleve të brendshme të Grupit.
- Vlerësojmë konformitetin e politikave kontabël të përdorura dhe arsyeshmërinë e vlerësimeve kontabël dhe informacioneve shpjeguese të bëra nga drejtimi.
- Konkludojmë mbi përdorimin e duhur të parimit kontabël të vijimësisë nga drejtimi si dhe, bazuar në evidencat e marra gjatë auditimit, konkludojmë nëse ekziston një pasiguri materiale e lidhur me ngjarje ose kushte të cilat mund të sjellin dyshime në aftësinë e Shoqërisë për të vazhduar në vijimësi. Nëse konkludojmë që ekziston një pasiguri materiale, ne duhet të tërheqim vëmendjen në raportin tonë të auditimit për informacionet shpjeguese përkatëse në pasqyrat financiare të konsoliduara ose, nëse këto informacione shpjeguese janë të pamjaftueshme, të modifikojmë opinionin tonë. Përfundimet tona janë të bazuara në evidencat e auditimit të marra deri në datën e raportit tonë të audituesit. Megjithatë, ngjarjet ose kushtet e ardhshme mund të jenë shkak që Grupi të ndalojë së vazhduari në vijimësi.
- Vlerësojmë paraqitjen e përgjithshme, strukturën dhe përmbajtjen e pasqyrave financiare të konsoliduara, përfshirë dhënien e informacioneve shpjeguese, dhe nëse pasqyrat financiare të konsoliduara përfaqësojnë transaksionet dhe ngjarjet në atë mënyrë që arrijnë paraqitje të drejtë.

Ne komunikojmë me ata të cilat janë të ngarkuar me qeverisjen, midis çështjesh të tjera, për qëllimin dhe kohën e planifikuar të auditimit, gjetjet e rëndësishme gjatë auditimit, përfshirë çdo mangësi të theksuar në kontrollin e brendshëm të cilat ne identifikojmë gjatë procesit të auditimit.

Medina Kodra, PCA
Kodra

Grant Thornton sh.p.k.

Tirana, Albania

30 qershor 2026



Grupi Balfin
Pasqyra e fitimit ose humbjes e konsoliduar më 31 dhjetor 2025
(Të gjitha vlerat janë paraqitur në '000 Lek, përveçse kur specifikohet ndryshe)

	Shënimi	Për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2025	Për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2024
Të ardhurat nga kontratat me klientët	12	54,138,551	52,908,924
Të ardhura nga qiraja	13	3,183,187	3,192,226
Kostot e shitjeve	15	(37,175,415)	(33,549,633)
Fitimi bruto nga veprimtaria jo-financiare		20,146,323	22,551,517
Të ardhurat neto nga interesi nga veprimtaria financiare	14	6,064,907	5,713,243
Fitimi bruto		26,211,230	28,264,760
Të ardhura të tjera operative	21	1,153,319	606,003
Shpenzime të shitjes dhe shpërndarjes	16	(2,122,822)	(1,473,824)
Shpenzime administrative dhe operative të tjera	17	(4,964,498)	(4,271,391)
Shpenzime për punonjësit	19	(7,483,926)	(6,290,120)
Shpenzime për zhvlerësime dhe amortizime	20	(2,751,443)	(2,353,760)
Humbje të pritshme të kredisë nga veprimtaria financiare	18	(311,593)	(577,131)
Fitimi operativ		9,730,267	13,904,537
Shpenzime financiare	22	(1,276,532)	(1,638,185)
Të ardhura financiare	23	737,033	526,516
Fitimi nga shitja e filialit	7,a	3,497,839	-
Pjesa e fitimit nga investimet në shoqëri me pjesëmarrje	30	33,481	67,135
Fitimi para tatimit		12,722,088	12,860,003
Shpenzim i tatimit mbi fitimin	24	(1,941,564)	(1,239,959)
Të ardhura/(shpenzim) nga tatimi i shtyrë	24	(150,747)	(1,068,535)
Fitimi i vitit		10,629,777	10,551,509
Fitimi/(humbja) nga operacionet jo të vazhdueshme	7	281,677	861,607
Fitimi i vitit		10,911,454	11,413,116
Fitimi i vitit që i përket:			
Pronarëve të mëmës		9,735,731	10,641,790
Interesave jo-kontrollues		1,175,723	771,326
		10,911,454	11,413,116

Pasqyra e fitimit ose humbjes e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin**Pasqyra e të ardhurave gjithëpërfshirëse e konsoliduar më 31 dhjetor 2025***(Të gjitha vlerat janë paraqitur në '000 Lek, përveçse kur specifikohet ndryshe)*

Shënimi	Për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2025	Për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2024
Fitimi i vitit	10,911,454	11,413,116
Të ardhura/ (shpenzime) të tjera gjithëpërfshirëse		
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse që mund të riklasifikohen në fitim ose humbje në periudhat pasardhëse:		
Efektet e ndryshimit në kurset e këmbimit të monedhave të huaja	(633,023)	(412,239)
Vlera e drejtë e aktiveve financiare të mbajtura në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	25 244,787	669,205
Tatimi i shtyrë i lidhur me vlerën e drejtë të regjistruar direkt në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	(36,718)	(100,381)
Totali i të ardhurave/(shpenzimeve) të tjera gjithëpërfshirëse	(424,954)	156,585
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	10,486,500	11,569,701
Të ardhurat gjithëpërfshirëse totale që i përkasin:		
Pronarëve të mëmës	9,323,271	10,812,761
Interesave jo-kontrollues	1,163,229	756,940
	10,486,500	11,569,701

Pasqyra e të ardhurave gjithëpërfshirëse e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin

Pasqyra e pozicionit financiar e konsoliduar deri më 31 dhjetor 2025

(Të gjitha vlerat janë në '000 Lek, përveçse kur shprehet ndryshe)

	Shënime	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Aktive			
Aktive afatgjata			
Aktive afatgjata materiale	26	12,613,427	4,502,743
Aktive afatgjata të investimit	27	21,268,632	20,065,945
Aktive me të drejtë përdorimi	28	3,996,800	3,833,791
Investimet në pjesëmarrjet dhe sipërmarrje të përbashkëta	30	1,797,201	747,213
Investime në partneritet me të drejta të limituara	31	682,307	540,491
Aktive jo-materiale	29	1,212,174	763,269
Aktive financiare	35	59,030,328	53,011,691
Instrument kapitali neto	36	119,839	107,243
Huadhënie me interes	34	2,227,617	1,443,946
Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare afatgjatë	37	61,551,296	47,565,106
Inventar	32	10,788,570	7,036,383
Parapagime dhe shpenzime të shtyra	38	1,363,772	1,336,619
Aktive të tjera	41	256,289	338,950
Aktive të kontratës	12	19,766,345	16,773,462
Aktive tatimore të shtyra	33	351,980	300,203
Totali i aktiveve afatgjata		197,026,578	158,367,055
Aktive afatshkurtra			
Inventar	32	15,264,398	13,045,144
Llogari të arkëtueshme	39	7,646,775	7,575,342
Aktive të kontratës	12	1,206,266	1,694,771
Huadhënie me interes	34	1,574,461	2,203,571
Aktive financiare	35	23,923,807	21,912,147
Tatim fitimi i parapaguar		405,413	467,769
Parapagime dhe shpenzime të shtyra	38	1,681,188	1,063,937
Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare afatshkurtër	37	30,630,195	28,000,798
Mjete monetare dhe depozita me bankat	40	16,952,107	14,916,191
Totali i aktiveve afatshkurtra		99,284,610	90,879,670
Aktive të mbajtura për shitje	7	-	5,914,399
Totali i aktiveve		296,311,188	255,161,124

Pasqyrat financiare të konsoliduara janë aprovuar nga Drejtimi më 30 Qershor, 2026 dhe firmosur nga:


Edlira Muka
Drejtori Ekzekutiv dhe Administratori
BALFIN - Balkan Finance
 Rruga "Papa Gjon Pali II",
 ABA Business Center, Kati 11, Tiranë
 Nipt: K72223031K


Leons Tuda
Drejtori i Financës

Pasqyra e pozicionit financiar e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin

Pasqyra e pozicionit financiar e konsoliduar deri më 31 dhjetor 2025

(Të gjitha vlerat janë në '000 Lek, përveçse kur shprehet ndryshe)

	Shënime	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Kapitali dhe rezervat			
Kapitali aksionar		3,216,205	3,216,205
Rezerva ligjore dhe të tjera të kapitalit	42	2,349,631	2,176,218
Fitimi i pashpërndarë		74,304,061	64,142,595
Rezerva		(1,539,905)	(1,666,356)
Kapital i atribueshëm ndaj zotëruesve të kapitalit të mëmës		78,329,992	67,868,662
Interesa jo-kontrollues		3,776,332	3,718,774
Total i kapitalit		82,106,324	71,587,436
Detyrime afatgjata			
Detyrime tatimore të shtyra	33	2,384,083	2,081,534
Llogari të pagueshme dhe detyrime të tjera	46	230,163	240,319
Detyrime për qira	28	3,138,065	2,927,397
Detyrime të kontratave me klientë	12	16,604,116	12,837,379
Detyrime ndaj klientëve në veprimtarinë financiare	44	15,350,574	16,537,691
Huamarrje me interes	43	10,184,942	9,613,104
Provizione	45	270,843	318,049
Borxh i varur	47	1,398,337	1,418,278
Totali i detyrimeve afatgjata		49,561,123	45,973,751
Detyrime afatshkurtra			
Provizione afatshkurtër	45	49,340	47,852
Detyrime të kontratave me klientë	12	8,807,000	6,056,036
Huamarrje me interes	43	6,861,876	3,542,226
Detyrime të qirasë	28	943,659	915,320
Tatim fitimi i pagueshëm		405,417	89,734
Llogari të pagueshme dhe detyrime të tjera	46	11,407,225	11,324,476
Dividendë të pagueshëm		90,754	17,256
Totali i detyrimeve afatshkurtra		28,565,271	21,992,900
Detyrime ndaj klientëve	44	136,078,470	110,855,531
Detyrime të lidhura me aktivet e mbajtura për shitje	7	-	4,751,506
Totali i detyrimeve		214,204,864	183,573,688
Totali i detyrimeve dhe kapitalit		296,311,188	255,161,124

Pasqyrat financiare të konsoliduara janë aprovuar nga Drejtimi më 30 Qershor, 2026 dhe firmosur nga:


 Edlira Muka
 Drejtori Ekzekutiv dhe Administratori

BALFIN - Balkan Finance
Investment Group sh.p.k.
 Rruga "Papa Gjon Pali II",
 ABA Business Center, Kati II, Tiranë
 Të gjitha vlerat janë në '000 Lek, përveçse kur shprehet ndryshe


 Leons Tuda
 Drejtori i Financës


Pasqyra e pozicionit financiar e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin

Pasqyra e lëvizjeve të kapitalit e konsoliduar

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025

(Të gjitha vlerat janë paraqitur në '000 Lek, përveçse kur specifikohet ndryshe)

Shënim	Kapitali aksionar	Rezerva ligjore dhe rregulluese	Të tjera rezerva të kapitalit	Rezerva e përkrthimit në monedhë të huaj		Fitimi i pashpërndarë	Totali	Interesa jo-kontrolluese	Totali i kapitalit
				Rezerva e vlerës së drejtë	Rezerva e vlerës së drejtë				
Totali i kapitalit më 1 janar 2024	3,216,205	1,426,705	669,863	(902,456)	(1,272,697)	54,223,959	57,361,579	3,276,259	60,637,838
Fitimi i vitit	-	-	-	-	-	10,641,790	10,641,790	771,326	11,413,116
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	(412,239)	568,824	-	156,585	-	156,585
Totali i të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	(412,239)	568,824	10,641,790	10,798,375	771,326	11,569,701
Dividendë të shpërndarë	-	-	-	-	-	-	-	(583,827)	(583,827)
Rritje (zvogëlim) i kapitalit aksionar	-	-	-	-	-	-	-	260,152	260,152
Transferta drejt dhe nga fitimi i pashpërndarë	-	-	79,650	351,051	1,161	(102,074)	329,788	(5,135)	324,653
Efekti i kursit të këmbimit	-	-	-	-	-	(621,080)	(621,080)	-	(621,080)
Totali i kapitalit më 31 dhjetor 2024	3,216,205	1,426,705	749,513	(963,644)	(702,712)	64,142,595	67,868,662	3,718,775	71,587,437
Fitimi i vitit	-	-	-	-	-	9,735,731	9,735,731	1,175,723	10,911,454
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	(633,023)	208,069	-	(424,954)	-	(424,954)
Totali i të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	(633,023)	208,069	9,735,731	9,310,777	1,175,723	10,486,500
Dividendë të shpërndarë	-	-	-	-	-	-	-	(573,490)	(573,490)
Rritje (zvogëlim) i kapitalit aksionar	-	-	-	-	-	-	-	(534,697)	(534,697)
Transferta drejt dhe nga fitimi i pashpërndarë	-	-	173,413	551,405	-	(177,155)	547,663	(9,979)	537,684
Efekti i kursit të këmbimit	-	-	-	-	-	602,890	602,890	-	602,890
Totali i kapitalit më 31 dhjetor 2025	3,216,205	1,426,705	922,926	(1,045,262)	(494,643)	74,304,061	78,329,992	3,776,332	82,106,324

Pasqyra e lëvizjeve të kapitalit e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faja 8 deri në 102.

Grupi Balfin

Pasqyra e flukseve të mjeteve monetare e konsoliduar

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025

(Të gjitha vlerat janë paraqitur në '000 Lek, përveçse kur specifikohet ndryshe)

	Shënimi	Për vitin e mbyllur 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur 31 dhjetor 2024
<i>Fitimi para tatimit nga veprimtari të vazhdueshme</i>		12,722,088	12,860,003
<i>Fitimi / (Humbja) para tatimit nga operacionet jo të vazhdueshme</i>		281,677	861,607
Fitimi para tatimit		13,003,765	13,721,610
<i>Rregullime për rakordimin e fitimit para tatimit me flukset monetare neto:</i>			
Amortizimi dhe zhvlerësimi i AAGJM dhe ADP	26,28	1,867,865	1,577,857
Amortizimi dhe zhvlerësimi i aktiveve afatgjata materiale të investuara	27	708,748	657,690
Amortizimi dhe zhvlerësimi i aktiveve afatgjata jo-materiale	29	174,830	118,213
Provizione dhe fshirje		(212,547)	(637,999)
<i>Fitimi / (Humbja) nga shitja e filialit</i>		3,497,839	
<i>Fitimi / (Humbja) nga nxjerrja jashtë përdorimit e aktiveve</i>		26,365	9,254
Të ardhura financiare	14,23	(8,583,024)	(7,802,288)
Shpenzime financiare	14,22	1,955,354	1,625,546
Pjesa e fitimit nga pjesëmarrjet dhe sipërmarrjet e përbashkëta	9	(33,481)	(67,135)
<i>Rregullime për kapitalin punues</i>			
Ndryshime në llogari të arkëtueshme dhe të arkëtueshme të tjera		(737,065)	(15,496,172)
Ndryshime në inventar		(6,508,128)	(1,113,368)
Ndryshime në llogari tregtare të pagueshme dhe të pagueshme të tjera		6,826,807	11,644,961
Ndryshime në rezervën e detyrueshme		(1,771,750)	(458,578)
Ndryshime në mjete monetare të kushtëzuara		-	-
Ndryshime në hua ndaj klientëve		(16,512,111)	(18,864,476)
Ndryshime në detyrime ndaj klientëve		24,541,966	15,893,240
Ndryshime në detyrime ndaj bankave		(319,852)	8,790,408
Tatim fitimi i paguar		(1,563,525)	(1,332,410)
Interesa nga veprimtaria jo-financiare			
<i>Interesa të arkëtuara</i>		562,763	463,503
<i>Interesa të paguara</i>		(1,714,127)	(1,454,366)
Interesa nga veprimtaria financiare			
<i>Interesa të arkëtuara</i>		8,040,225	7,440,650
<i>Interesa të paguara</i>		(186,284)	(493,029)
Flukse neto nga veprimtaria e shfrytëzimit		23,064,633	14,223,111

Pasqyra e flukseve të mjeteve monetare e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin**Pasqyra e flukseve të mjeteve monetare e konsoliduar****Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025***(Të gjitha vlerat janë paraqitur në '000 Lek, përveçse kur specifikohet ndryshe)*

	Shënimi	Për vitin e mbyllur 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur 31 dhjetor 2024
Veprimtaria investuese			
(Të ardhurat)/humbje nga shitja e aktiveve afatgjata materiale		(988,470)	43,828
Blerje e aktiveve afatgjata materiale	26	(8,684,983)	204,471
Blerja e filialit, neto nga mjetet monetare të përfituara		(2,540,816)	-
Blerja e aktiveve afatgjata jo-materiale	29	(659,578)	(291,193)
Shitje e aktiveve afatgjata jo-materiale		16,061	46,699
Blerja e aktiveve afatgjatë materiale të investuara	27	(2,179,032)	(1,870,092)
Të ardhura nga shitja e aktiveve afatgjata materiale të investuara		3,741	9,110
Rënie/ (Rritje) e investimeve në pjesëmarrje		(1,211,107)	(1,185,544)
Blerja e aktiveve financiare VDATGJ	35	(18,469,685)	(13,024,966)
Arkëtime nga aktive financiare VDATGJ	35	17,817,810	14,737,821
Blerja e aktiveve financiare të mbajtura me kosto të amortizuar		(7,668,134)	(12,500,640)
Rritje e kapitalit nga interesat jo-kontrolluese		71	-
Blerja e Interesave jo-kontrolluese		(493,337)	-
Dividendë të arkëtuar		52,770	72,102
Flukse monetare neto nga/të përdorura në veprimtarinë investuese		(25,004,689)	(13,758,404)
Veprimtaria financuese			
Rritje e rezervave		159,302	65,532
Arkëtime nga huatë e dhëna, neto		3,679,725	1,876,043
Pagesa e principalit të detyrimeve për qira		(1,104,526)	(960,496)
Emetimi i borxhit të varur		(19,872)	(82,512)
Dividendë të paguar		(510,329)	(606,536)
Flukse monetare neto nga/të veprimtaria financuese		2,204,300	292,031
Rritja/(ulja) neto në mjete monetare dhe ekuivalentëve të tyre		264,244	756,738
Mjete monetare dhe ekuivalentë të tyre më 1 janar	40	5,689,176	4,932,438
Mjete monetare dhe ekuivalentë të tyre më 31 dhjetor	40	5,953,420	5,689,176

Pasqyra e flukseve të mjeteve monetare e konsoliduar duhet të lexohet së bashku me shënimet shpjeguese të cilat janë pjesë integrale e këtyre pasqyrave financiare të konsoliduara nga faqja 8 deri në 102.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

1. Informacion mbi korporatën

Pasqyrat e konsoliduara financiare të "Balfin-Balkan Finance Investment Group" sh.p.k dhe filialeve të saj (kolektivisht, "Grupi Balfin") për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025 u autorizuan për lëshim më 30 qershor 2026. Balfin sh.p.k ("Grupi" ose "Mëma") është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar e themeluar në 25 tetor 2007 dhe është regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit dhe me rezidencë në Shqipëri. Zyra e regjistruar ndodhet në Qendrën e Biznesit ABA, kati i 11-të, Tiranë, Shqipëri. Ortaku i vetëm i Balfin sh.p.k është Z. Samir Mane ndërsa Znj. Edlira Muka është Drejtoreshë Ekzekutive dhe administratore.

Bordi Drejtues i Grupit Balfin është pjesë e strukturës drejtuese dhe ka një rol mbikëqyrës për Grupin. Bordi Drejtues përbëhet nga dhjetë anëtarë: Znj. Edlira Muka është Drejtoreshë Ekzekutive e Grupit Balfin, Z. Ervin Kajno (departamenti i Menaxhimit të Projekteve), Z. Steven Grunerud (Zhvillim Strategjike), Z. Juljan Mane (sektori i Shitjeve me Pakicë), Z. Arsim Papraniku (Anëtar Bordi), Z. Csaba Toth (Menaxhimi i pasurive të paluajtshme), Znj. Blerina Daka (departamenti Auditit të Brendshëm), Z. Martin Mane (këshillues për Amerikën e Veriut – emëruar që nga prilli 2025), Z. Andi Mane (Anëtar Bordi - emëruar që nga dhjetori 2025) dhe Z. Leons Tuda (emëruar që nga nëntori 2025) si Drejtor i Financës dhe si drejtues i Departamentit të Financave të Korporatës.

Grupi është një grup i investimesh i diversifikuar i angazhuar kryesisht në shitjen me pakicë dhe shumicë, pasuritë e paluajtshme dhe shërbimeve bankare. Informacioni për segmentet jepet në Shënimin 11.

Numri i të punësuarve në Grup më 31 dhjetor 2025 është 4,440 punonjës (31 dhjetor 2024: 3,620 punonjës duke mos përfshirë operacionet jo të vazhdueshme).

2. Politika të rëndësishme kontabël

2.1. Baza e përgatitjes

Këto pasqyra të konsoliduara financiare të Grupit përgatiten në përputhje me kriteret e njohjes, matjes dhe prezantimit të Standardeve Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF) miratuar nga Bordi i Standardeve Ndërkombëtare kontabël (BSNK).

Pasqyrat e konsoliduara financiare përfshijnë pasqyrën e konsoliduar të pozicionit financiar, pasqyrën e konsoliduar të fitimit ose humbjes dhe të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse, pasqyrën e konsoliduar të ndryshimeve në kapital, pasqyrën e konsoliduar të fluksit monetar (përgatitur duke përdorur "metodën indirekte") dhe Shënimet shpjeguese për llogaritë e konsoliduara.

Pasqyrat e konsoliduara financiare janë përgatitur mbi bazën e kostos historike, përveç:

- Instrumenteve të mbajtura në vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse (VDATGJ) në Bankë;
- Zërat e matur me Vlerën Neto të Realizueshme (VNR);
- Aktivitet e klasifikuara si të mbajtura për shitje të cilat maten me vlerën e drejtë (VD) minus koston e shitjes;
- Aktivitet financiare të kapitalit neto që janë matur me vlerën e drejtë.

Politikat kryesore kontabël të zbatuara në përgatitjen e këtyre pasqyrave të konsoliduara financiare janë dhënë më poshtë. Këto politika janë zbatuar në mënyrë konsistente për të gjitha vitet e paraqitura, përveçse kur thuhet ndryshe. Pasqyrat e konsoliduara financiare paraqiten në Lek Shqiptar ("Lek") dhe të gjitha vlerat rrumbullakosen në mijëshe më të afërta (Lek '000), përveç kur përcaktohet ndryshe.

Supozimi i vijimësisë është aplikuar në përgatitjen e pasqyrave të konsoliduara financiare. Drejtimi i përgatitjes këto pasqyra të konsoliduara financiare mbi bazën e vijimësisë, i cili supozon se Grupi do të vazhdojë të veprojë në një të ardhme të parashikueshme. Një supozim i tillë parashikon realizimin e aktiveve dhe përmbushjen e detyrimeve gjatë rrjedhës normale të biznesit.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2. Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.1. Baza e përgatitjes (vazhdim)

Grupi nuk identifikon impakt material për vijimësinë e biznesit dhe aftësinë e Grupit dhe të gjithë filialeve të tij për të përmbushur detyrimet që specifikohen në pasqyrat financiare të konsoliduara. Strategjia afatgjatë e Grupit është të konsolidojë praninë e tij në industritë aktuale ku ushtron veprimtari në tregun kombëtar dhe ndërkombëtar, si dhe projekte të reja të mundshme në industrinë e pasurive të patundshme, shërbimeve bankare dhe zgjerim në shitjet me pakicë. Grupi ka mjaftueshëm mjete monetare dhe hapësira nga kapacitetet e kreditit (përdorim të overdraft-it deri në 75.32% dhe të huave deri në 94.74% me totalin e limitit të aprovuar por të pa tërhequr më 31.12.2025, i cili është në vlerën 900,137,150 lekë) për të mbështetur çdo lloj rënieje duke marrë parasysh efektin aktual të luftës në rajon dhe më gjerë në çmimet e lëndëve të para dhe pasiguritë e mundshme në të ardhmen për të cilat mund të mos jetë i aftë ta llogarisë në mënyrë të arsyeshme ndikimin e saj në të ardhmen.

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025, Grupi ka një raport të levës financiare (shënimi 4) prej 0.12x (2024: 0.10x), prandaj Grupi ka një fleksibilitet të përdorimit të financimit të jashtëm nëse është e nevojshme. Drejtimi i Grupit beson se të gjitha detyrimet të cilat duhet të paguhen për 12 muajt e ardhshëm do të shlyhen.

Pasqyrat financiare të konsoliduara mundësojnë informacion të krahasueshëm me periudhën e kaluar.

2.2. Baza e konsolidimit

2.2.1. Përcaktimi i kontrollit

Pasqyrat e konsoliduara financiare përmbajnë pasqyrat financiare të Grupit dhe filialeve të tij, investimet në pjesëmarrjet dhe në sipërmarrjet e përbashkëta në 31 dhjetor 2025. Kontrolli arrihet kur Grupi ekspozohet, ose ka të drejta, ndaj kthimeve të ndryshueshme nga përfshirja e tij me të investuarin dhe ka aftësinë të ndikojë në ato kthime përmes fuqisë së tij mbi të investuarin.

Në mënyrë të veçantë, Grupi kontrollon një të investuar nëse, dhe vetëm nëse, Grupi ka:

- Fuqinë mbi të investuarin (domethënë, të drejtat ekzistuese që i japin atij aftësinë aktuale për të drejtuar veprimtaritë përkatëse të të investuarit);
- Ekspozimi, ose të drejtat, ndaj kthimeve të ndryshueshme nga përfshirja e tij me të investuarin;
- Aftësia për të përdorur fuqinë e tij mbi të investuarin për të ndikuar në kthimin e tij.

Në përgjithësi, ekziston një supozim se shumica e të drejtave të votimit rezulton në kontroll. Për të mbështetur këtë supozim dhe kur Grupi ka më pak se shumicën e votave ose të drejta të ngjashme të një të investuari, Grupi merr parasysh të gjitha faktet dhe rrethanat përkatëse në vlerësimin nëse ai ka pushtet mbi një të investuar, duke përfshirë:

- Marrëveshje kontraktuale me mbajtësit e tjerë të votës së të investuarit;
- Të drejtat që dalin nga marrëveshjet e tjera kontraktuale;
- Të drejtat e votës së Grupit dhe të drejtat votuese të mundshme.

Grupi rivlerëson në çdo datë raportimi nëse kontrollon apo jo një të investuar nëse faktet dhe rrethanat tregojnë se ka ndryshime në një ose më shumë nga tre elementët e kontrollit. Konsolidimi i një filiali fillon kur Grupi merr kontroll mbi filialin dhe përfundon kur Grupi humbet kontrollin e filialit. Grupi nuk ka filiale ose pjesëmarrje ku kërkohet gjykim i rëndësishëm për të përcaktuar nëse ekziston kontroll pasi në përgjithësi ekziston një marrëdhënie e qartë kontrolli për të gjitha filiale të tij.

Grupi konsolidon të gjitha filiale të kontrolluara duke kombinuar zërat e aktiveve, detyrimeve, kapitalit neto, të ardhurave dhe shpenzimeve të shoqërisë mëmë me ato të filialeve të tij.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.2. Baza e konsolidimit (vazhdim)

2.2.2. Procedura e konsolidimit

Aktivet, detyrimet, të ardhurat dhe shpenzimet e një filiali të blerë ose shitur gjatë vitit janë përfshirë në pasqyrat e konsoliduara financiare nga data kur Grupi fiton kontrollin deri në datën kur Grupi pushon së kontrolluari filialin. Fitimi ose humbja dhe secili përbërës i të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse (ATGJ) u atribuohet mbajtësve të kapitalit të njësisë mëmë të Grupit dhe interesave jo-kontrollues, edhe nëse rezulton që interesat jo-kontrollues kanë një balancë në deficit. Kur është e nevojshme, bëhen rregullime të pasqyrave financiare të filialeve për t'i sjellë politikat e tyre kontabël në përputhje me politikat kontabël të Grupit. Të gjitha aktivet dhe detyrimet brenda grupit, kapitali aksionar, të ardhurat, shpenzimet dhe flukset e parasë që lidhen me transaksionet midis anëtarëve të Grupit eliminohen plotësisht gjatë konsolidimit.

Interesat minoritare maten fillimisht me pjesën e tyre proporcionale të aktiveve neto të identifikueshme të të blerit në datën e blerjes.

Një ndryshim në strukturën e pronësisë së një filiali, pa humbje kontrolli, llogaritet si një transaksion në kapital. Diferenca midis shumës me të cilën rregullohen interesat jo-kontrollues dhe vlerës së drejtë të shumës së paguar ose të marrë njihet drejtpërdrejt në kapitalin e vet.

Nëse Grupi humbet kontrollin mbi një filial, ai çregjistron aktivet përkatëse (përfshirë emrin e mirë), detyrimet, interesat jo-kontrollues dhe përbërësit e tjerë të kapitalit, ndërsa çdo fitim ose humbje rezultuese njihet në fitim ose humbje. Çdo investim i mbajtur njihet ose duke përdorur metodën e kapitalit ose me vlerën e drejtë në varësi të pjesës së mbetur.

Nëse Grupi fiton kontrollin mbi një pjesëmarrje ose sipërmarrje të përbashkët, atëherë Grupi mat aktivet dhe detyrimet e identifikueshme me vlerën e tyre të drejtë në datën e blerjes dhe çdo interes jo-kontrollues matet me pjesën proporcionale të vlerës së drejtë të aktiveve neto. Diferenca midis shumës së paguar dhe aktiveve neto të blera njihet si emri i mirë ose fitim i volitshëm.

Çdo interes i kapitalit të mbajtur më parë në të blerin trajtohet si i disponuar dhe i riblerë në vlerën e drejtë në datën e blerjes dhe çdo fitim ose humbje krahasuar me vlerën kontabël të tij njihet në fitim dhe humbje.

Konsolidimi i veprimtarisë bankare dhe mikro-financës

Grupi ka konsoliduar në tërësi Bankën e Tiranës (institucion bankar) dhe Happy Pay (institucion i parasë elektronike) duke ndjekur të njëjtën metodologji si të gjitha filialet e tjera. Banka dhe institucioni i parasë elektronike operon në një mjedis të rregulluar dhe transaksionet me njësi të tjera të grupit ndjekin këto rregullore. Këto pasqyra të konsoliduara financiare paraqesin veprimtarinë e tyre në një natyrë më sintetike.

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël

a) Kombinimet e biznesit dhe emri i mirë

Kostoja e një blerje biznesi matet si totali i shumës së transferuar, e cila matet me vlerën e drejtë në datën e blerjes. Për secilin kombinim biznesi, Grupi zgjedh nëse do të masë interesat jo-kontrollues në blerjen me vlerë të drejtë ose me pjesën proporcionale të blerjeve të aktiveve neto të identifikueshme. Kostot e lidhura me blerjen shpenzohen kur ndodhin dhe përfshihen në shpenzimet administrative.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****a) Kombinimet e biznesit dhe emri i mirë (vazhdim)**

Kur Grupi blen një biznes nga një palë jo e lidhur, ai vlerëson aktivet dhe detyrimet financiare të marra për klasifikimin dhe përcaktimin e duhur në përputhje me kushtet e kontratës, rrethanat ekonomike dhe kushtet përkatëse në datën e blerjes. Emri i mirë fillimisht matet me kosto (duke qenë balanca e totalit të shumës së transferuar dhe shuma e njohur për interesat jo-kontrollues dhe çdo interes i mëparshëm i mbajtur mbi aktivet e identifikueshme neto të blera dhe detyrimet e marra përsipër). Nëse vlera e drejtë e aktiveve neto të blera është më e madhe se shuma totale e transferuar, Grupi rivlerëson nëse i ka identifikuar në mënyrë korrekte të gjitha aktivet e blera dhe të gjitha detyrimet e marra përsipër dhe rishikon procedurat e përdorura për të matur shumat që do të vlerësohen dhe njihen në datën e blerjes. Nëse rivlerësimi ende rezulton në një tejkalim të vlerës së drejtë të aktiveve neto të blera mbi shumën totale të transferuar, atëherë fitimi njihet në fitim ose humbje.

Pas njohjes fillestare, emri i mirë matet me kosto minus çdo humbje të akumuluar nga zhvlerësimi. Për qëllimin e testimit të zhvlerësimit, emri i mirë i fituar në një kombinim biznesi, nga data e blerjes, i alokohet secilës prej njësive gjeneruese të parasë të Grupit që pritet të përfitojnë nga kombinimi, pavarësisht nëse aktivet ose detyrimet e tjera të blerjes janë të caktuar për ato njësi.

Kur emri i mirë i është alokuar një njësi gjeneruese të mjeteve monetare ("NjGjMM") dhe një pjesë e veprimtarisë brenda asaj njësie shitet, emri i mirë i lidhur me veprimtarinë e shitur përfshihet në vlerën kontabël të veprimtarisë kur përcaktohet fitimi ose humbja nga shitja. Emri i mirë i shitur në këto rrethana matet bazuar në vlerat relative të veprimtarisë së shitur dhe pjesën e NjGjMM-ve të mbajtura.

Kombinimi i biznesit nën kontroll të përbashkët

Grupi zbaton kombinimin e biznesit nën kontroll të përbashkët, të cilat kontrollohen nga e njëjta palë para dhe pas kombinimit. Grupi kombinon biznese që janë nën kontrollin e përbashkët, por jo të njëjtin grup për qëllime të raportimit financiar. Metoda e vlerave kontabël zbatohet në kombinimin e biznesit nën kontroll të përbashkët, kur aktivet dhe detyrimet merren në vlerat kontabël të shoqërisë së transferuar. Metoda e përdorur zbatohet në mënyrë prospektive dhe nuk kryhet rideklarim i informacionit të para-kombinimit.

b) Investime në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta

Një pjesëmarrje është një njësi ekonomike mbi të cilën Grupi ka ndikim të rëndësishëm. Ndikimi i rëndësishëm është fuqia për të marrë pjesë në vendimet e politikave financiare dhe operative të të investuarit, por nuk është kontroll ose kontroll i përbashkët mbi ato politika. Një sipërmarrje e përbashkët është një lloj marrëveshjeje e përbashkët me të cilën palët që kanë kontroll të përbashkët të marrëveshjes kanë të drejta mbi aktivet neto të sipërmarrjes së përbashkët. Kontrolli i përbashkët është dakordësimi kontraktual për të ndarë kontrollin e një marrëveshjeje, e cila ekziston vetëm kur vendimet për aktivitetet përkatëse kërkojnë pëlqimin unanim të palëve që ndajnë kontrollin.

Gjykimet e bëra në përcaktimin e ndikimit të rëndësishëm ose kontrollit të përbashkët janë të ngjashme me ato të nevojshme për të përcaktuar kontrollin mbi filialet. Investimet e Grupit në pjesëmarrjet e tij dhe sipërmarrjet e përbashkëta llogariten duke përdorur metodën e kapitalit. Sipas kësaj metode, investimi në një pjesëmarrje ose një sipërmarrje të përbashkët njihet fillimisht me kosto. Vlera kontabël e investimit rregullohet për të njohur ndryshimet në pjesën e Grupit të aktiveve neto të pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët që nga data e blerjes. Pasqyra e fitimit ose humbjes pasqyron pjesën e Grupit në rezultatet e aktiviteteve të pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët. Çdo ndryshim në të Ardhura të Tjera Gjithëpërfshirëse (ATGJ), i atyre investitorëve

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

b) Investime në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta (vazhdim)

paraqitet si pjesë e ATGJ-së të Grupit. Për më tepër, kur ka pasur një ndryshim të njohur direkt në kapitalin e pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët, Grupi njeh pjesën e tij të çdo ndryshimi, kur është e zbatueshme, në pasqyrën e ndryshimeve në kapital. Totali i pjesës së Grupit të fitimit ose humbjes së një pjesëmarrjeje dhe një sipërmarrje të përbashkët tregohet në faqen e pasqyrës së fitimit ose humbjes jashtë fitimit operativ dhe përfaqëson fitimin ose humbjen pas tatimit dhe interesave jo-kontrolluese në filialet e pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët. Pasqyrat financiare të pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët janë përgatitur për të njëjtin vit raportues si Grupi. Kur është e nevojshme, bëhen rregullime për t'i sjellë politikat kontabël në përputhje me ato të Grupit. Në çdo datë raportimi, Grupi përcakton nëse ka prova objektive që investimi në një pjesëmarrje ose sipërmarrje të përbashkët është zhvlerësuar, duke përfshirë humbjet e përsëritura operacionale ose kthimin shumë më poshtë se kostoja mesatare e ponderuar të kapitalit ("KMPK") të Grupit.

Nëse ka tregues të tillë, Grupi llogarit shumën e zhvlerësimit si diferencën midis shumës së rikuperueshme të pjesëmarrjes ose sipërmarrjes së përbashkët dhe vlerës së saj kontabël dhe më pas njeh humbjen brenda 'Pjesa e fitimit të një pjesëmarrjeje dhe një sipërmarrje të përbashkët' në pasqyrën e fitimit ose humbjes.

c) Klasifikimi afatshkurtër kundrejt afatgjatë

Grupi paraqet aktivet dhe detyrimet në pasqyrën e pozicionit financiar bazuar në klasifikimin afatshkurtër/afatgjatë. Një aktiv është afatshkurtër kur:

- Pritet të realizohet ose synohet të shitet ose konsumohet në ciklin normal të funksionimit të biznesit;
- Mbahet kryesisht për qëllime të tregtisë;
- Pritet të realizohet brenda dymbëdhjetë muajve pas vitit raportues;

ose

- Janë mjete monetare ose ekuivalent i mjeteve monetare, përveç nëse kufizohet nga shkëmbimi ose përdorimi për të shlyer një detyrim për të paktën dymbëdhjetë muaj pas vitit raportues.

Një detyrim është afatshkurtër kur:

- Pritet që të përmbushet në ciklin normal të funksionimit të biznesit;
- Mbahet kryesisht për qëllime të tregtisë;
- Skadon brenda dymbëdhjetë muajve pas vitit raportues;

ose

- Nuk ka të drejtë të pakushtëzuar për të shtyrë shlyerjen e detyrimit për të paktën dymbëdhjetë muaj pas vitit raportues.

Grupi klasifikon të gjitha detyrimet e tjera si afatgjatë. Aktivet dhe detyrimet tatimore të shtyra klasifikohen si aktive dhe detyrime afatgjata.

d) Të ardhurat nga kontratat me klientët

Grupi Balfin është një grup i diversifikuar shoqërisht të cilat janë përqendruar në segmente si: shitja me pakicë, zhvillimi dhe menaxhimi i pronave (të paluajtshme), energjia, bankat, shërbime dhe të tjera. Grupi gjithashtu gjeneron të ardhura të konsiderueshme nga qiraja nga segmenti i menaxhimit të pasurive të paluajtshme, megjithatë këto të ardhura nuk llogariten si të ardhura nga kontratat me klientët por si të ardhura nga qiraja nga aktivet të cilat llogariten si aktive afatgjata materiale të investuara. Shpalosja e gjykimeve, vlerësimeve dhe supozimeve të rëndësishme kontabël në lidhje me të ardhurat nga kontratat me klientët janë dhënë në Shënimin 3. Natyra, koha, detyrimet e performancës dhe pasiguritë e secilit segment kryesor janë si më poshtë:

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

d) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Veprimtaria e shitjeve me pakicë

Segmenti i shitjes me pakicë përbën afërsisht 71.04% të të ardhurave para konsolidimit të Grupit (2024: 66.31%). Bizneset më të rëndësishme përfshijnë shitjen e pajisjeve elektronike me pakicë dhe mallrat e konsumit të lodrave, të dyja me shtrirje gjeografike më të diversifikuara në rajonin e Ballkanit. Segmenti përfshin gjithashtu të ardhura të konsiderueshme nga shitja e mallrave të konsumit, si dhe të ardhura nga shitja e veshjeve, të vendosura kryesisht në Shqipëri. Të gjitha veprimtaritë e shitjes me pakicë të Grupit kryejnë shitjet e tyre kryesisht me para në dorë dhe pagesat kryhen në momentin e shitjes. Grupi njeh të ardhurat pasi kontrolli i mallrave transferohet tek klienti zakonisht në pikën e shitjes dhe është kryesor në të gjitha shitjet e sektorit. Disa shoqëri të shitjes me pakicë aplikojnë politikën e të drejtës së kthimit, kryesisht në segmentin e veshjeve, e cila zakonisht i jep klientit të drejtën për të shkëmbyer mallrat e blera me mallra të tjerë me vlerë ekuivalente. Si rezultat, rreziku i ndonjë kthimi të të ardhurave në segmentin e shitjes me pakicë është i papërfillshëm.

Segmenti i veprimtarisë së shitjeve me pakicë gjeneron të ardhura nga tarifat e aplikuar për kryerjen e shërbimeve të marketingut dhe franshizës, të cilat zakonisht njihen me kalimin e kohës duke përdorur metodën output për të matur progresin drejt përfitimit të plotë të shërbimit, sepse klienti në të njëjtën kohë merr dhe konsumon përfitimet e siguruara nga Grupi. Tarifat e franshizave llogariten si përqindje e volumit të shitjeve të franshizës, përgjithësisht në çdo fund vit.

Grupi vlerëson nëse ka premtime të tjera në kontratë që janë kushte të veçanta të performancës, për të cilat duhet të ndahet një pjesë e çmimit të transaksionit (p.sh., garancitë, pikët e besnikërisë së klientit).

Programi i pikëve të besnikërisë

Një numër i shoqërive brenda grupit ndërmarrin një program besnikërie, qoftë individualisht (që gjenden në vend të huaja) ose në kombinim me shoqëri të tjera të krijuara me atë qëllim (shoqëri me seli në Shqipëri). Programi siguron të drejta materiale për klientët të cilat mund të jenë materiale për shoqëritë individuale, megjithatë nga këndvështrimi i Grupit, programi nuk është i rëndësishëm.

Një pjesë e çmimit të transaksionit u caktohet pikëve të besnikërisë të dhëna klientëve bazuar në çmimin specifik relativ të shitjes dhe njihet si një detyrim i kontratës derisa pikët të përdoren. Pikët e shpërblimit (të pa konvertuara në kuponë) skadojnë pas 12 muajve dhe çdo kupon i gjeneruar me këto pikë skadon brenda 2 muajve.

Garancitë në sektorin e shitjes me pakicë

Grupi mundëson garanci të zgjatura në kontratat e tij me klientët, kryesisht në sektorin e elektronikës. Këto garanci të tipit shërbim shiten kryesisht të ndarë nga mallrat përkatës. E ardhura njihet gjatë periudhës në të cilën sigurohet garancia e tipit shërbim bazuar në kohën e kaluar.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

d) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Veprimtaria e Ndërtimit dhe Pasuritë e Paluajtshme

Veprimtaria e Ndërtimit dhe Pasuritë e Paluajtshme të Grupit përbëhen si më poshtë:

- a) Zhvillimi i pronave për shitje, të cilat raportohen si inventarë në pasqyrën e pozicionit financiar. Të ardhurat nga shitja e pronave të zhvilluara njihen kur prona i dorëzohet klientit dhe Grupi është kryesor në të gjitha shitjet.
- b) Zhvillimi i pronave që do të operohet nga Grupi kryesisht me qëllim të fitimit të të ardhurave nga qiraja, të cilat klasifikohen si aktive afatgjata materiale nga perspektiva e Grupit në pasqyrën e konsoliduar të pozicionit financiar. Të ardhurat nga qiraja raportohen veçmas nga të ardhurat nga kontratat me klientët. Grupi gjeneron të ardhura nga tarifa e shërbimit për qiramarrësit e cila njihet me kohën duke përdorur metodën output për të matur progresin drejt kënaqësisë së plotë të shërbimit, sepse klienti në të njëjtën kohë merr dhe konsumon përfitimet e ofruara nga Grupi.
- c) Punimet e ndërtimit në kontratën tipike të ndërtimit për zhvillimin e aktiveve. Të ardhurat njihen me kalimin e kohës duke përdorur metodën e hyrjes. Një pjesë e konsiderueshme e këtyre punëve të ndërtimit sigurohen përgjithësisht brenda Grupit dhe të ardhurat eliminohen kryesisht me konsolidimin. Grupi ka vendosur të veprojë si kryesor në të gjitha të ardhurat e punimeve të ndërtimit.
- d) Grupi vepron si agjent për transferimin e të drejtave të zhvillimit nga pronari fillestar i tokës të zhvilluesi, duke njohur të ardhurat mbi bazën neto ose vlerën e drejtë të pronave të paluajtshme të marra, duke përjashtuar ato të transferuara nga zhvilluesi i tretë drejtpërdrejt të pronari fillestar i tokës.
- e) Grupi zotëron tokë dhe nëpërmjet marrëveshjeve me Zhvilluesit për ndërtimin e njësive të pasurive të paluajtshme, Grupi ofron tokën për shkëmbimin me njësi të pasurive të paluajtshme si apartamente dhe vila. Për kontratat me Zhvilluesin me shpërblime jo monetare, Grupi do të njohë të ardhurat kur përmbushet detyrimi i performancës duke transferuar tokën tek Zhvilluesi. Megjithatë projekti për ndërtimin e njësive të pasurive të paluajtshme që do të merret nga Zhvilluesi ka nevojë për një afat kohor për t'u përfunduar, momenti i transferimit të tokës dhe i transferimit të kontrollit nga pronari i tokës është në një moment të ndryshëm kohor nga marrja e njësive të pasurive të paluajtshme nga Zhvilluesi. Në momentin që Grupi i ka transferuar Zhvilluesit tokën, ai gjithashtu ka transferuar të gjithë rrezikun dhe ka përmbushur detyrimin e tij të performancës, por për shkak të kohëzgjatjes së projektit të ndërtimit ka rreziqe dhe pasiguri në lidhje me finalizimin e ndërtimit të njësive të pasurive të paluajtshme nga Zhvilluesi. Për këtë arsye, Grupi vlerëson se edhe pse detyrimi i performancës përmbushet nga ana e tij, njohja e të ardhurave do të kryhet në bazë të fazës së ndërtimit të njësive të pasurive të paluajtshme. Duke qenë se shuma e transferuar në këto lloje kontratash është përgjithësisht në formën e pasurive të paluajtshme (shuma korresponduese jo në mjete monetare), të ardhurat maten me vlerën e drejtë të shumës së marrë (pasuri të paluajtshme), nëse nuk përcaktohet lehtësisht në praktikë, atëherë ajo matet me vlerën e drejtë të së drejtës së zhvillimit të transferuar ose të njësive të transferuara të pasurive të paluajtshme. Gjatë përcaktimit të çmimit të transaksionit për shitjen e mallrave, Grupi konsideron efektet e shumës korresponduese të ndryshueshme, ekzistencën e përbërësve financues të rëndësishëm, shumën korresponduese jo në mjete monetare dhe shumën e pagueshme ndaj klientit (nëse ka).

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

d) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Veprimtaria e Ndërtimit dhe Pasuritë e Paluajtshme (vazhdim)

i. Shuma korresponduese e ndryshueshme

Grupi aktualisht nuk ka kontrata të rëndësishme në sektorin e pasurive të paluajtshme me shuma korresponduese të ndryshueshme. Sidoqoftë, nëse vlerësimi në një kontratë përfshin një shumë të ndryshueshme, Grupi përcakton vlerën e shumës për të cilën do të ketë të drejtë në këmbim të transferimit të mallrave të klientit. Konsiderata e ndryshueshme vlerësohet në fillimin e kontratës dhe kufizohet derisa të ketë probabilitet të lartë që një kthim i konsiderueshëm i të ardhurave në shumën e të ardhurave kumulative të njohura nuk do të ndodhë kur pasiguria e lidhur me shumën korresponduese të ndryshueshme të zgjidhet më pas.

ii. Përbërës të rëndësishëm financimi

Grupi zakonisht lidh kontrata shitjeje për njësitë e banimit shumë më përpara përfundimit të tyre. Në përgjithësi, për këto kontrata Grupi merr pagesa të pjesshme paradhënie para se prona t'i dorëzohet klientit. Grupi ka arritur në përfundimin se ekziston një përbërës financues i rëndësishëm për ato kontrata ku klienti parapaguan për më shumë se një vit nga data e dorëzimit të njësisë së ndërtimit, duke zbatuar kështu lehtësimin praktik të SNRF 15 duke mos llogaritur efektin e përbërësit të rëndësishëm të financimit për ato kontrata që janë planifikuar të dorëzohen brenda një viti nga data e marrjes së paradhënieve.

Grupi ka përcaktuar që përbërësi i rëndësishëm i financimit sipas SNRF 15 plotëson kriteret e njohjes së SNK 23 "Kostot e Huamarrjes" dhe i ka përfshirë këto përbërës në vlerën kontabël të aktivit kualifikues me kundër partinë në detyrimet e kontratës. Kapitalizimi i përbërësit të financimit ndalet kur aktivi është gati për shitje.

Gjatë përcaktimit të normës së interesit që do të aplikohet, Grupi përdor normat mbizotëruese të interesit në tregun përkatës të Grupit pasi norma e nënkuptuar në kontratë nuk mund të vlerësohet në mënyrë të arsyeshme për shkak të transaksioneve të tilla të natyrës që mungojnë në treg dhe identifikimin e çmimit të shitjes së pavarur të transaksionit në para të tokës. Në përcaktimin e normave mbizotëruese të interesit, Grupi vlerëson se norma rritëse e huamarrjes është e përshtatshme sepse është norma me të cilën do të pasqyrohej ky transaksion financimi nëse do të ishte i veçantë.

iii. Shuma korresponduese jo në mjete monetare

Grupi është i angazhuar në kontrata me klientët për shitjen e njësive të ndërtimit në këmbim të shumave korresponduese jo në mjete monetare, përkatësisht tokës ku do të zhvillohet projekti. Grupi zbaton kërkesat e SNRF 13 Matja e vlerës së drejtë kur mat vlerën e drejtë të çdo shume jo-monetare. Nëse Grupi nuk mund të vlerësojë në mënyrë të arsyeshme vlerën e drejtë të shumave korresponduese jo në mjete monetare, ajo mat shumën korresponduese jo në mjete monetare në mënyrë indirekte duke iu referuar çmimit specifik të shitjes së mallrave ose shërbimeve të premtuara.

Çmimet specifike të shitjes janë matja që përdoret më shpesh nga Grupi, veçanërisht në kontratat e blerjes së tokës në këmbim të pronave. Grupi ka arritur në përfundimin se çmimet specifike të shitjes janë një bazë e besueshme matjeje sepse transaksionet e kësaj natyre në treg janë zakonisht transaksione këmbimi më shumë se sa transaksione monetare. Përveç kësaj, vlerat e drejta të tokës janë të vështira për t'u vlerësuar në mënyrë të besueshme për shkak të informacionit të kufizuar të publikuar. Grupi mat shumën korresponduese jo në mjete monetare në fillimin e kontratës, pra në datën e kontratës së këmbimit me pronarët e tokës duke përdorur çmimet mesatare të njësisë (vila dhe apartamente më vete) në raportin e realizueshmërisë për projektin.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

d) Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Detyrimet e garancisë në sektorin e pasurive të paluajtshme

Grupi ofron terma normale garancie për riparime të përgjithshme për dy vjet në të gjitha produktet e tij të shitura, në përputhje me praktikën e industrisë dhe garancitë e ndërtimit deri në dy vjet për njësitë e banimit të shitura sipas legjislacionit në fuqi. Këto garanci llogariten sipas SNK 37 "Provizione, Detyrime të Kushtëzuara dhe Aktive të Kushtëzuara" në momentin e shitjes. Referojuni politikave kontabël mbi provizionet e garancisë në seksionin v) Provizionet.

Veprimtaritë bankare dhe mikro-financa

Grupi fiton të ardhura nga komisionet dhe tarifat nga një gamë e larmishme shërbimesh që u ofron klientëve të tij. Këto tarifa ose përbërës të tarifave që lidhen me një kusht performance të caktuar dhe njihen ndërsa kryhen shërbimet përkatëse.

Veprimtaritë e shërbimeve

Grupi angazhohet në mirëmbajtje dhe shërbime riparimi të njohura në një moment në kohë kur shërbimi përfundon. Të ardhurat nga kryerja e shërbimeve nuk janë pjesë e rëndësishme e veprimtarive të Grupit. Një pjesë e madhe e të ardhurave të gjeneruara nga njësitë e shërbimit janë brenda grupit dhe eliminohen gjatë konsolidimit.

Kushtet e pagesës

Pagesa zakonisht merret në avancë, megjithatë kushtet e kreditit ndërmjet 5 deri në 30 ditë zbatohen në biznesin e veprimtarisë së shitjes me pakicë (elektronikë, mallra veshjesh, mallra marketesh dhe mallra të tjerë të pa specifikuar), pasuri të paluajtshme, shërbime (ndërtim, mirëmbajtje, menaxhim dhe këshillim). Detajimet e hollësishme të kushteve të pagesave për rrjedhën e të ardhurave shpalosjen në shënimin 12.

Balancat e kontratës

Aktivet e kontratës

Një aktiv i kontratës është e drejta e pagesës (konsideratës) në këmbim të mallrave, pronave ose shërbimeve të transferuara te klienti. Nëse Grupi transferon mallra, prona ose shërbime të një klient përpara se konsumatori të paguajë shumën ose para se të kryhet pagesa, një aktiv i kontratës njihet për konsideratën e fituar që është e kushtëzuar.

Aktivet e kontratës janë subjekt i vlerësimit të zhvlerësimit. Referojuni Politikave Kontabël për zhvlerësimin e aktiveve financiare në seksionin 2.3 q) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja e mëvonshme.

Të arkëtueshmet tregtare

Një e arkëtueshme përfaqëson të drejtën e Grupit për një shumë konsiderate që është e pakushtëzuar (domethënë, kërkohet vetëm kalimi i kohës para se të paguhet shuma). Referojuni politikave kontabël të aktiveve financiare në seksionin 2.3 q) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja e mëvonshme.

Detyrimet e kontratës

Një detyrim i kontratës është detyrimi për të transferuar mallra, prona ose shërbime tek një klient për të cilin Grupi ka marrë pagesën (ose një shumë konsiderate do të paguhet) nga klienti. Nëse një klient paguan konsideratë para se Grupi të transferojë mallra, prona ose shërbime te klienti, një detyrim i kontratës njihet kur pagesa bëhet ose pagesës i ka ardhur afati (cilado është më e hershme). Detyrimet e kontratës njihen si të ardhura kur Grupi performon në bazë të kontratës.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

e) Të ardhurat nga interesi

Të ardhurat nga interesi nga veprimtaria jo financiare

Të ardhurat nga interesi lidhen me depozitat me afat dhe njihen sipas përlogaritjes së interesit, duke përdorur metodën e normës efektive të interesit. Të ardhurat nga interesi përfshihen në të ardhurat financiare në pasqyrën e të ardhurave përmbledhëse.

Të ardhurat nga interesi nga veprimtaria financiare

Interesi dhe të ardhurat e ngjashme përfshijnë kuponët e fituar në investime me të ardhura fikse, çdo zbritje dhe Premium në bonot e thesarit me kupon zero të njohura në fitim ose humbje duke përdorur metodën e normës efektive të interesit dhe të ardhurat nga interesi për huatë dhe paradhëniet.

Të ardhura nga interesi në aktivet financiare të modifikuara

Vlera kontabël e aktivitetit financiar ose detyrimit financiar rregullohet nëse Grupi rishikon vlerësimet e tij të pagesave ose arkëtimeve. Vlera kontabël e rregulluar llogaritet bazuar në normën origjinale të interesit efektiv dhe ndryshimi në vlerën kontabël regjistrohet si e ardhur ose shpenzim nga interesi.

f) Dividendët

Të ardhurat njihen kur përcaktohet e drejta e Grupit për të marrë pagesën, e cila zakonisht është kur aksionarët aprovojnë dividendin.

g) Taksat

Tatimi mbi të ardhurat

Aktivitet dhe detyrimet e tatimit mbi të ardhurat maten me shumën që pritet të rikuperohet ose të paguhet tek autoritetet tatimore. Normat e taksave dhe ligjet e taksave të përdorura për llogaritjen e shumës janë ato që miratohen ose aprovohen në mënyrë thelbësore në datën e raportimit në vendet ku vepron Grupi dhe gjeneron të ardhura të tatueshme.

Tatimi mbi të ardhurat në lidhje me zërat e njohur drejtpërdrejt në kapital njihet në kapital dhe jo në pasqyrën e fitimit ose humbjes. Drejtimi çdo vit vlerëson pozicionet e marra në deklaratat tatimore në lidhje me situatat në të cilat rregulloret e zbatueshme tatimore janë subjekt i interpretimit dhe krijon provizionet kur është e përshtatshme.

Tatimi i shtyrë

Tatimi i shtyrë llogaritet duke përdorur metodën e detyrimit mbi diferencat e përkohshme midis bazës tatimore të aktiveve dhe detyrimeve dhe vlerave kontabël të tyre për qëllime të raportimit financiar në datën e raportimit.

Detyrimet tatimore të shtyra njihen për të gjitha diferencat e përkohshme të tatueshme, përveç:

- Kur detyrimi i tatimit të shtyrë lind nga njohja fillestare e emrit të mirë ose një aktivi ose detyrimi në një transaksion që nuk është një kombinim biznesi dhe, në kohën e transaksionit, nuk prek as fitimin kontabël, as fitimin ose humbjen e tatueshme;
- Në lidhje me diferencat e përkohshme të tatueshme që lidhen me investimet në filiale, pjesëmarrje dhe interesa në marrëveshje të përbashkëta, kur koha e kthimit të diferencave të përkohshme mund të kontrollohet dhe është e mundshme që ndryshimet e përkohshme të mos kthehen në të ardhmen e parashikueshme.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****g) Taksat (vazhdim)**

Aktivet tatimore të shtyra njihen për të gjitha diferencat e përkohshme të zbritshme, bartjen e zbritjeve tatimore të papërdorura dhe çdo humbje të papërdorur tatimore. Aktivet tatimore të shtyra njihen në masën që është e mundshme që fitimi i tatueshëm do të jetë i disponueshëm kundrejt të cilit mund të përdoren diferencat e përkohshme të zbritshme, dhe bartja e zbritjeve tatimore të papërdorura dhe humbjet tatimore të papërdorura, përveç:

- Kur aktivi tatimor i shtyrë lidhur me diferencën e përkohshme të zbritshme lind nga njohja fillestare e një aktivi ose detyrimi në një transaksion që nuk është një kombinim biznesi dhe, në kohën e transaksionit, nuk prek as fitimin e kontabilitetit, as fitimin ose humbjen e tatueshme;
- Në lidhje me diferencat e përkohshme të zbritshme të lidhura me investimet në filiale, pjesëmarrje dhe interesa në marrëveshje të përbashkëta, aktivet tatimore të shtyra njihen vetëm në masën që është e mundshme që diferencat e përkohshme të kthehen në të ardhmen e parashikueshme dhe fitimi i tatueshëm do të jetë i disponueshëm kundrejt të cilit mund të shfrytëzohen ndryshimet e përkohshme.

Vlera kontabël e aktiveve të tatimit të shtyrë rishikohet në çdo datë raportimi dhe zvogëlohet deri në atë masë sa nuk është më e mundshme që fitimi i tatueshëm do të jetë i disponueshëm për të lejuar që të përdoret e gjithë ose një pjesë e aktivit të tatimit të shtyrë. Aktivet tatimore të shtyra të panjohura rishikohen në çdo datë raportimi dhe njihen në masën që është bërë e mundshme që fitimet e tatueshme të ardhshme do të lejojnë rikuperimin e aktivit tatimor të shtyrë. Aktivet dhe detyrimet tatimore të shtyra maten me normat e taksave që pritet të zbatohen në vitin kur aktivi do të realizohet ose detyrimi do të shlyhet, bazuar në normat e taksave (dhe ligjet tatimore) që janë miratuar ose aprovuar në mënyrë thelbësore në datën e raportimit. Tatimi i shtyrë në lidhje me zërat e njohur jashtë fitimit ose humbjes njihet jashtë fitimit ose humbjes. Zërat e tatimeve të shtyra njihen në korrelacion me transaksionin themelor ose në ATGJ ose drejtpërdrejt në kapital.

Përfitimet tatimore si pjesë e një kombinimi biznesi, por që nuk përmbushin kriteret për njohje të veçantë në atë datë, njihen më pas nëse ka informacione të reja në lidhje me faktet dhe rrethanat. Rregullimi ose trajtohet si një zvogëlim i emrit të mirë (për sa kohë që nuk e kalon emrin e mirë) nëse është bërë gjatë vitit të matjes ose do të njihet në fitim ose humbje.

Grupi kompenson aktivet tatimore të shtyra dhe detyrimet tatimore të shtyra nëse dhe vetëm nëse ka një të drejtë të zbatueshme ligjrisht për të vendosur aktivet tatimore aktuale dhe detyrimet tatimore aktuale dhe aktivet tatimore të shtyra dhe detyrimet tatimore të shtyra kanë të bëjnë me tatimet mbi fitimin e mbledhur nga i njëjti autoritet tatimor në të njëjtën njësi të tatueshme ose subjekte të ndryshme të tatueshëm të cilët synojnë ose të shlyejnë detyrimet dhe aktivet tatimore mbi një bazë neto, ose të realizojnë aktivet dhe të shlyejnë detyrimet njëkohësisht, në çdo vit të ardhshëm në të cilin shuma të konsiderueshme të detyrimeve ose aktiveve tatimore të shtyra pritet të paguhet ose të rikuperohet.

Taksa e shitjes

Të ardhurat, shpenzimet dhe pasuritë njihen neto nga shuma e tatimit në shitje, përveç:

- Kur taksa e shitjes për një blerje të pasurive ose shërbimeve nuk është e rikuperueshme nga autoriteti tatimor, në këtë rast, tatimi i shitjes njihet si pjesë e kostos së blerjes së aktivit ose si pjesë e zërit të shpenzimit, sipas rastit;
- Kur të arkëtueshmet dhe të pagueshmet deklarohen me shumën e taksës së shitjes të përfshirë.

Shuma neto e taksës së shitjes e rikuperueshme, ose e pagueshme nga autoriteti tatimor, është përfshirë si pjesë e të arkëtueshmeve ose të pagueshmeve në pasqyrën e pozicionit financiar.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

h) Monedhat e huaja

i) Transaksionet dhe balancat

Pasqyrat e konsoliduara financiare të Grupit paraqiten në Lek Shqiptar, e cila është gjithashtu monedha funksionale e shoqërisë mëmë. Për secilën njësi ekonomike, Grupi përcakton monedhën funksionale dhe zërat e përfshirë në pasqyrat financiare të secilës njësi ekonomike maten duke përdorur atë monedhë funksionale.

Transaksionet në monedha të huaja regjistrohen fillimisht nga njësitë ekonomike të Grupit në normat e tyre përkatëse të monedhës funksionale në datën kur transaksioni kualifikohet fillimisht për njohje. Aktivitetet dhe detyrimet monetare të shprehura në monedha të huaja janë përkthyer me kursin e këmbimit të monedhës funksionale në datën e raportimit.

Diferencat që vijnë nga shlyerja ose përkthimi i zërave monetarë njihen në fitim ose humbje. Zërat jo-monetarë që maten me kosto historike në një valutë të huaj janë përkthyer duke përdorur kurset e këmbimit në datat e transaksioneve fillestare. Zërat jo-monetarë të matur me vlerën e drejtë në një valutë të huaj janë përkthyer duke përdorur kurset e këmbimit në datën kur përcaktohet vlera e drejtë. Fitimi ose humbja që rrjedh nga përkthimi i zërave jo-monetarë të matur me vlerën e drejtë trajtohet në të njëjtën linjë me njohjen e fitimit ose humbjes mbi ndryshimin në vlerën e drejtë të zërit (domethënë diferencat e përkthimit për zërat për të cilat fitimi ose humbja me vlerë të drejtë njihet në ATGJ ose fitimi ose humbja njihen gjithashtu në ATGJ ose fitim ose humbje, përkatësisht).

ii) Shoqëritë e grupit

Në konsolidim, aktivitetet dhe detyrimet e aktivitetëve të huaja me monedha funksionale të ndryshme nga ato të Grupit, përkthehen në Lek Shqiptar me kursin e këmbimit në datën e raportimit dhe pasqyrat e tyre të fitimit ose humbjes janë përkthyer me kursin mesatar të periudhës. Diferencat e kursit që lindin gjatë përkthimit për konsolidim njihen në ATGJ. Me shitjen e një veprimtarie të huaj, përbërësi i ATGJ në lidhje me atë veprimtari të veçantë të huaj ri klasifikohet në fitim ose humbje.

Çdo emër i mirë që lind nga blerja e një veprimtarie të huaj dhe çdo rregullim i vlerës së drejtë të vlerës kontabël të aktiveve dhe detyrimeve që vijnë nga blerja, trajtohen si aktive dhe detyrime të veprimtarisë së huaj dhe përkthehen me kursin e këmbimit në datën e raportimit.

Kurset e këmbimit të valutave kryesore janë paraqitur më poshtë:

Valuta	2025		2024	
	Më 31 dhjetor	Mesatarja	Më 31 dhjetor	Mesatarja
EUR	96.77	97.83	98.15	100.7
BAM	49.37	49.91	50.08	51.38
MKD	1.58	1.6	1.6	1.64
GBP	110.76	114.19	118.16	118.92
USD	82.46	86.7	94.26	93.04
CAD	60.2	62.03	65.56	67.96
MDL	4.89	4.99	5.08	5.23
RSD	0.83	0.83	0.84	0.86
HUF	0.25	0.25	0.24	0.25

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****i) Aktivet afatgjata të mbajtura për shitje dhe operacionet jo të vazhdueshme (vazhdim)**

Grupi klasifikon aktivet afatgjata dhe grupet e nxjerrjes jashtë përdorimit si të mbajtura për shitje nëse vlera kontabël e tyre do të rikuperohet kryesisht nëpërmjet një transaksioni shitjeje, jo nëpërmjet përdorimit të vazhdueshëm. Këto aktive mund të jenë një përbërës i një njësie ekonomike, një grupi për shitje ose një aktivi individual afatgjatë.

Aktivitet afatgjata dhe grupet e nxjerra jashtë përdorimit të klasifikuara si të mbajtura për shitje maten me vlerën më të ulët midis vlerës kontabël dhe vlerës së drejtë minus kostot e shitjes. Kostot për shitje janë kostot shtesë që i atribuohen drejtpërdrejt nxjerrjes jashtë përdorimit të një aktivi (grupi i nxjerrjes jashtë përdorimit), duke përjashtuar kostot financiare dhe shpenzimet e tatimit mbi të ardhurat. Kriteret për klasifikimin e mbajtur për shitje konsiderohen të plotësuar vetëm kur shitja është shumë e mundshme, dhe aktivi ose grupi i nxjerrjes jashtë përdorimit është i disponueshëm për shitje të menjëhershme në gjendjen e tij aktuale. Veprimet e nevojshme për të përfunduar shitjen duhet të tregojnë se nuk ka gjasa që të bëhen ndryshime të rëndësishme në shitje ose që vendimi për shitje të tërhiqet. Drejtimi duhet të jetë i përkushtuar ndaj planit për të shitur aktivin dhe shitja që pritët të përfundojë brenda një viti nga data e klasifikimit.

Një operacion jo i vazhdueshëm është një përbërës i një njësie ekonomike që është ndërprerë, ose që klasifikohet si e mbajtur për shitje, dhe: (a) përfaqëson një linjë të veçantë të biznesit ose zonë gjeografike të veprimtarisë (b) është pjesë e një plani të vetëm të bashkërenduar për të nxjerrë jashtë përdorimi një linjë të veçantë kryesore të biznesit ose zonë gjeografike të veprimtarive; ose (c) është një filial i blerë ekskluzivisht me qëllim për rishitje.

Aktivitet afatgjata materiale e aktivet jo-materiale nuk amortizohen ose amortizohen pasi klasifikohen si aktive të mbajtura për shitje.

Aktivitet dhe detyrimet e klasifikuara si të mbajtura për shitje paraqiten veçmas si zëra aktualë në pasqyrën e pozicionit financiar.

Operacionet jo të vazhdueshme përjashtohen nga rezultatet e operacioneve të vazhdueshme dhe paraqiten si një shumë e vetme si fitim ose humbje pas tatimit nga operacionet jo të vazhdueshme në pasqyrën e fitimit ose humbjes.

Dhënia e informacioneve shpjeguese shtesë jepen në Shënimin 7. Të gjitha shënimet e tjera të pasqyrave financiare përfshijnë shumën për operacione të vazhdueshme, përveç nëse tregohet ndryshe.

j) Dividendë në mjete monetare

Grupi njih një detyrim për të paguar një dividend kur shpërndarja është e autorizuar dhe nuk është më në diskrecionin e Grupit. Sipas ligjeve të biznesit të Shqipërisë, një shpërndarje autorizohet kur miratohet nga aksionarët. Shuma korresponduese njihet drejtpërdrejt në kapital.

k) Aktive afatgjata materiale

Aktivitet afatgjata materiale paraqiten me kosto, neto nga amortizimi i akumuluar dhe humbjet e akumuluar nga zhvlerësimi, nëse ka. Kosto të tilla përveç blerjes së kostove të ndërtimit, përfshin koston e zëvendësimit të një pjese të aktiveve afatgjata materiale, kostot e nxjerrjes nga përdorimi dhe kostot e huasë për projektet afatgjata të ndërtimit nëse plotësohen kriteret e njohjes. Kur pjesë të konsiderueshme të aktiveve materiale kërkohet të zëvendësohen në intervale, Grupi i amortizon ato veçmas bazuar në jetën e tyre specifike të dobishme. Në mënyrë të ngjashme, kur kryhet një inspektim i madh, kostoja e tij njihet në vlerën kontabël të aktiveve afatgjata materiale si zëvendësim nëse plotësohen kriteret e njohjes. Të gjitha kostot e tjera të riparimit dhe mirëmbajtjes njihen në fitim ose humbje kur ndodhin.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

k) Aktive afatgjata materiale (vazhdim)

Amortizimi llogaritet mbi një bazë lineare gjatë jetës së dobishme të vlerësuar të aktiveve, si më poshtë:

• Ndërtesa	12.5 - 36 vjet	• Automjetet dhe mjete transporti	5-20 vjet
• Makineri dhe pajisje	5 vjet	• Pajisje IT	4 vjet
• Impiantet dhe pajisjet	8 - 15 vjet	• Mobilje dhe pajisje	8 vjet

Aktivet afatgjata materiale rishikohen çdo vit për tregues zhvlerësimi dhe nëse identifikohen, kryhet testi i zhvlerësimit. Për më shumë informacion mbi zhvlerësimin e aktiveve afatgjata materiale, referojuni shënimit l) Zhvlerësimi i aktiveve jo-financiare.

Një element i aktiveve afatgjata materiale dhe çdo pjesë e rëndësishme e njohur fillimisht çregjistrohet me rastin e nxjerrjes jashtë përdorimit ose kur nuk priten përfitime të ardhshme ekonomike nga përdorimi ose shitja e tij. Çdo fitim ose humbje që rrjedh nga çregjistrimi i aktivitetit (llogaritur si diferencë midis të ardhurave neto të shitjes dhe vlerës kontabël të aktivitetit) përfshihet në pasqyrën e fitimit ose humbjes kur aktivi është çregjistruar.

Vlerat e mbetura, jeta e dobishme dhe metodat e amortizimit të aktiveve afatgjata materiale rishikohen në fund të çdo fund viti financiar dhe rregullohen prospektivisht, nëse është e përshtatshme.

l) Zhvlerësimi i aktiveve jo-financiare

Vlera kontabël e aktiveve jo-financiare rishikohet në çdo datë raportimi për të përcaktuar nëse ka ndonjë tregues zhvlerësimi. Nëse ekziston ndonjë tregues i tillë, vlerësohet shuma e rikuperueshme e aktivitetit. Shuma e rikuperueshme e një aktiviteti është më e larta midis vlerës së drejtë të një aktiviteti ose njësie gjeneruese të mjeteve monetare minus kostot e shitjes dhe vlerës së tij në përdorim dhe përcaktohet për një aktiv individual, përveçse kur aktivi nuk gjeneron flukse parash që janë kryesisht të pavarura nga ato të aktiveve të tjera. Kur vlera kontabël e një aktiviteti e tejkalon shumën e rikuperueshme, aktivi konsiderohet i zhvlerësuar dhe mbahet në shumën e tij të rikuperueshme.

Llogaritja e vlerës së drejtë minus kostot e nxjerrjes jashtë përdorimit bazohet në të dhënat e disponueshme nga transaksionet e shitjeve të kryera sipas kushteve të tregut, për aktive të ngjashme ose çmime të vëzhgueshme të tregut minus kostot shtesë të shitjes së aktivitetit.

Llogaritja e vlerës në përdorim bazohet në një model të flukseve të parasë të skontuara ("FPS"). Flukset e parasë bazohen në buxhet për tre vitet e ardhshme dhe nuk përfshijnë aktivitete ristrukturimi për të cilat Grupi nuk është zotuar akoma ose investime të rëndësishme në të ardhmen që do të rrisin performancën e aktiveve të NJGJM që po testohet. Shuma e rikuperueshme është e ndjeshme ndaj normës së skontimit në modelin FPS si dhe flukseve të ardhshme të parasë dhe normës së rritjes të përdorur për qëllime ekstrapolimi.

Këto vlerësime janë më të rëndësishme për emrin e mirë dhe të tjera aktive jo-materiale me jetë të dobishme të pacaktuar të njohura nga Grupi. Supozimet kryesore të përdorura për të përcaktuar shumën e rikuperueshme për NJGJM-të ndryshe, duke përfshirë një analizë të ndjeshmërisë, janë shpalosur dhe shpjeguar më tej në Shënimin 3.

Humbjet nga zhvlerësimi i veprimtarisë të vazhdueshme njihen në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse në ato kategori shpenzimesh në përputhje me funksionin e aktivitetit të zhvlerësuar, përveç aktiveve të rivlerësuar më parë, ku një tepërc e rivlerësimit është marrë në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse. Në këtë rast, zhvlerësimi njihet gjithashtu në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse deri në shumën e çdo rivlerësimi të mëparshëm.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****l) Zhvlerësimi i aktiveve jo-financiare (vazhdim)**

Për aktivet bëhet një vlerësim në çdo datë raportimi nëse ka ndonjë tregues se humbjet e zhvlerësimit të njohura më parë mund të mos ekzistojnë më ose mund të jenë zvogëluar. Nëse ekziston një tregues i tillë, Grupi bën një vlerësim të shumës së rikuperueshme. Një humbje zhvlerësimi e njohur më parë kthehet vetëm nëse ka pasur një ndryshim në vlerësimet e përdorura për të përcaktuar shumën e rikuperueshme të aktivitetit që kur u njoh humbja e fundit nga zhvlerësimi. Nëse është rasti, vlera kontabël e aktivitetit rritet në vlerën e tij të rikuperueshme. Kjo shumë e rritur nuk mund të tejkalojë vlerën kontabël që do të ishte përcaktuar, neto nga amortizimi, nëse nuk do të kishte humbje nga zhvlerësimi të njohura për aktivin në vitet e mëparshme. Një kthim i tillë njihet në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse përveç nëse aktivi mbartet në një shumë të rivlerësuar, në këtë rast kthimi trajtohet si një rritje e rivlerësimit përmes kapitalit. Humbjet nga zhvlerësimi i veprimtarisë të vazhdueshme njihen në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse në ato kategori shpenzimesh në përputhje me funksionin e aktivitetit të zhvlerësuar, përveç aktiveve të rivlerësuar më parë, ku një teprice e rivlerësimit është marrë në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse. Në këtë rast, zhvlerësimi njihet gjithashtu në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse deri në shumën e çdo rivlerësimi të mëparshëm. Për aktivet bëhet një vlerësim në çdo datë raportimi nëse ka ndonjë tregues se humbjet e zhvlerësimit të njohura më parë mund të mos ekzistojnë më ose mund të jenë zvogëluar. Nëse ekziston një tregues i tillë, Grupi bën një vlerësim të shumës së rikuperueshme. Një humbje zhvlerësimi e njohur më parë kthehet vetëm nëse ka pasur një ndryshim në vlerësimet e përdorura për të përcaktuar shumën e rikuperueshme të aktivitetit që kur u njoh humbja e fundit e zhvlerësimit. Nëse është rasti, vlera kontabël e aktivitetit rritet në vlerën e tij të rikuperueshme. Kjo shumë e rritur nuk mund të tejkalojë vlerën kontabël që do të ishte përcaktuar, neto nga amortizimi, nëse nuk do të kishte humbje nga zhvlerësimi të njohura për aktivin në vitet e mëparshme. Një kthim i tillë njihet në pasqyrën e të ardhurave gjithëpërfshirëse përveç nëse aktivi mbartet në një shumë të rivlerësuar, në këtë rast kthimi trajtohet si një rritje e rivlerësimit përmes kapitalit.

m) Kostot e huamarrjes

Kostot e huamarrjes që i përkasin drejtpërdrejt blerjes, ndërtimit ose prodhimit të një aktivi që domosdoshmërisht kërkon një kohë të konsiderueshme për tu përgatitur për përdorimin e synuar ose shitjen e tij, kapitalizohen si pjesë e kostos së aktivitetit. Të gjitha kostot e tjera të huamarrjes njihen si një shpenzim në periudhën në të cilën kryhen. Kostot e huamarrjes përbëhen nga interesi dhe kostot e tjera që një njësi ekonomike kryen në lidhje me huamarrjen e fondeve. Këto kosto zakonisht gjenden në sektorin e pasurive të paluajtshme.

n) Qiratë

Grupi vlerëson në fillimin e kontratës nëse një kontratë është, ose përmban, një qira financiare. Kjo do të thotë, nëse kontrata përcjell të drejtën për të kontrolluar përdorimin e një aktivi të identifikuar për një periudhë kohe në këmbim të një konsiderate.

Grupi si qiramarrës

Grupi zbaton një qasje të vetme njohjeje dhe matjeje për të gjitha qiratë, përveç qirave afatshkurtra dhe qirave të aktiveve me vlerë të ulët. Grupi njeh detyrimet e qirasë për të bërë pagesa qiraje dhe aktive me të drejtë përdorimi që përfaqësojnë të drejtën e përdorimit të aktiveve.

i) Aktivet me të drejtë përdorimi

Grupi njeh aktivet me të drejtë përdorimi në datën e fillimit të qirasë (domethënë, data kur aktivi është i disponueshëm për përdorim). Aktivet me të drejtë përdorimi maten me kosto, minus çdo amortizim të akumuluar dhe humbje nga zhvlerësimi, dhe rregullohen për çdo ri-matje të detyrimeve të qirasë. Kostoja e aktiveve me të drejtë përdorimi përfshin shumën e njohur të detyrimeve të qirasë, kostot fillestare direkte dhe pagesat e qirasë të bëra në ose para datës së fillimit minus çdo bonus tjetër i marrë nga qiraja.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

n) Qiratë (vazhdim)

i) Aktivet me të drejtë përdorimi (vazhdim)

Aktivët me të drejtë përdorimi amortizohen mbi një bazë lineare për më të shkurtrën midis afatit të qirasë dhe jetëgjatësisë së vlerësuar të aktiveve, si më poshtë:

- Pajisje dhe makineri 2 deri në 5 vjet
- Automjete dhe pajisje të tjera 2 deri në 5 vjet
- Ndërtesa 2 deri në 10 vjet

Nëse pronësia e aktivit me qira transferohet në Grup në fund të afatit të qirasë ose kostoja pasqyron ushtrimin e një opsioni blerjeje, amortizimi llogaritet duke përdorur jetën e dobishme të vlerësuar të aktivit.

Aktivët me të drejtë përdorimi janë gjithashtu subjekt i zhvlerësimit. Për më shumë detaje mbi metodën e zhvlerësimit, referojuni Shënimit 2.3 (I) për më shumë detaje të metodës së zhvlerësimit.

ii) Detyrimet e qirasë

Në datën e fillimit të qirasë, Grupi njeh detyrimet e qirasë të matura me vlerën aktuale të pagesave të qirasë që duhen bërë gjatë afatit të qirasë. Pagesat e qirasë përfshijnë pagesa fikse (përfshirë pagesat fikse në thelb) minus çdo bonus qiraje të arkëtueshëm, pagesa e ndryshueshme e qirasë që varen nga një indeks ose një normë, dhe shumat që pritet të paguhën nën garancitë e vlerës së mbetur. Pagesat e qirasë gjithashtu përfshijnë çmimin e ushtrimit të një opsioni blerjeje me siguri të arsyeshme për t'u ushtruar nga Grupi dhe pagesa të penaliteteve për ndërprerjen e qirasë, nëse kushtet e qirasë lejojnë Grupin të ushtrojë opsionin e ndërprerjes.

Pagesat e ndryshueshme të qirasë që nuk varen nga një indeks ose një normë njihen si shpenzime (nëse nuk janë bërë për të prodhuar inventarë) në periudhën në të cilën ndodh ngjarja ose kushti që shkakton pagesën.

Gjatë llogaritjes së vlerës aktuale të pagesave të qirasë, Grupi përdor normën e tij të huamarrjes shtesë në datën e fillimit të qirasë, sepse norma e interesit e nënkuptuar e qirasë nuk është lehtësisht e përcaktueshme. Norma rritëse e huamarrjes llogaritet në nivel grupi pasi i gjithë funksioni i thesarit është i centralizuar. Kjo normë llogaritet në varësi të maturitetit dhe monedhës së shprehur. Pas datës së fillimit, shumat e detyrimeve të qirasë rritet për të reflektuar interesin shtesë dhe zvogëlohet për pagesat e bëra të qirasë. Për më tepër, vlera kontabël e detyrimeve të qirasë ri-matet nëse ka një modifikim, një ndryshim në afatin e qirasë, një ndryshim në pagesat e qirasë (p.sh., ndryshimet në pagesat e ardhshme që rezultojnë nga një ndryshim në një indeks ose normë të përdorur për të përcaktuar këto pagesa të qirasë) ose një ndryshim në vlerësimin e një opsioni për të blerë aktivin.

iii) Qira afatshkurtra dhe qira të aktiveve me vlerë të ulët

Grupi zbaton përjashtimin e qirasë afatshkurtër për qiratë e tij afatshkurtra (domethënë, ato qira që kanë një afat qiraje prej 12 muajsh ose më pak nga data e fillimit dhe nuk përmbajnë një mundësi blerjeje). Grupi gjithashtu zbaton përjashtimin e aktiveve me vlerë të ulët për qiratë që konsiderohen të jenë me vlerë të ulët. Pagesat e qirasë për qiratë afatshkurtra dhe qiratë për aktive me vlerë të ulët njihen si shpenzime mbi një bazë lineare gjatë afatit të qirasë.

Grupi si qiradhënë

Qiratë në të cilat Grupi nuk transferon në thelb të gjitha rreziqet dhe përfitimet e shoqëruara me pronësinë e një aktivit klasifikohen si qira operative. Të ardhurat nga qiraja që vijnë nga qiraja operative në aktive afatgjata materiale të investuara llogariten në bazë lineare gjatë afatit të qirasë dhe përfshihen në të ardhura në pasqyrën e fitimit ose humbjes për shkak të natyrës së saj operacionale, me përjashtim të të ardhurave nga qiratë e kushtëzuara të cilat njihen kur lindin.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****n) Qiratë (vazhdim)**

Kostot fillestare direkte të kryera gjatë negocimit dhe marrëveshjes së një qiraje operacionale njihen si një shpenzim gjatë afatit të qirasë në të njëjtën bazë me të ardhurat e qirasë. Qiratë e kushtëzuara njihen si të ardhura në periudhën në të cilën janë fituar.

Bonuset e qirasë dhënë qiramarrësve njihen si një ulje e të ardhurave nga qiraja mbi një bazë lineare gjatë kohëzgjatjes së qirasë. Kostot fillestare direkte dhe bonuset e qiradhenësit paraqiten si aktive afatshkurtra nën zërin 'shpenzime të shtyra' në pasqyrën e pozicionit financiar.

o) Aktive afatgjata materiale të investuara

Aktivet afatgjata materiale të investuara të grupit përbëhen kryesisht nga qendrat tregtare dhe janë zhvilluar kryesisht nga Grupi. Aktivet afatgjata materiale të investuara maten fillimisht me kosto, e cila zakonisht përfshin kostot e projektimit, kostot e ndërtimit, tokën, kostot e huamarrjeve të kapitalizuara dhe shpenzime të tjera që konsiderohen se përmbushin kërkesat e kapitalizimit. Pas njohjes fillestare, aktivet afatgjata materiale të investuara pasqyrohen me kosto minus amortizimin e akumuluar dhe humbjet e akumuluar nga zhvlerësimi. Amortizimi llogaritet me metodën lineare duke përdorur jetën e dobishme prej 20 deri në 40 vite.

Aktivet afatgjata materiale të investuara çregjistrohen ose kur janë asgjësuar ose kur kanë dalë përgjithmonë nga përdorimi dhe nuk pritet ndonjë përfitim i ardhshëm ekonomik nga shitja e tyre. Diferenca midis të ardhurave neto të nxjerrjes jashtë përdorimit dhe vlerës kontabël të aktivit njihet në fitim ose humbje në vitin e çregjistrimit.

Transferimet bëhen në (ose nga) aktivet afatgjata materiale të investuara vetëm kur ka një ndryshim në përdorim. Për transferimet nga aktive afatgjata materiale të investuara në asete të zotëruara nga pronari, kostoja e gjykuar për kontabilizim të mëpasshëm, është vlera neto në datën e transferimit. Nëse prona e zotëruar nga pronari bëhet një aktiv afatgjatë material i investimit, Grupi llogarit për një pronë të tillë në përputhje me politikën e shpalosur nën aktivet afatgjata materiale deri në datën e ndryshimit të përdorimit.

Të ardhurat nga qiraja nga prona e investuar njihen sipas politikës kontabël të renditur në n) Qiratë.

p) Aktivet jo-materiale

Aktivet jo-materiale të blera veçmas maten fillimisht me kosto. Pas njohjes fillestare, aktivet jo-materiale mbahen me kosto minus çdo amortizim të akumuluar dhe humbje të akumuluar nga zhvlerësimi. Aktivet jo-materiale të krijuara nga Grupi, duke përjashtuar kostot e zhvillimit të kapitalizuar, nuk janë kapitalizuar dhe shpenzimet përkatëse pasqyrohen në fitim ose humbje në vitin në të cilin janë kryer shpenzimet.

Jeta e dobishme e aktiveve jo-materiale vlerësohet e fundme. Aktivet jo-materiale me jetë të fundme amortizohen mbi një bazë lineare gjatë jetës së dobishme ekonomike dhe vlerësohet për zhvlerësim sa herë që ka një tregues se aktivi jo-material mund të zhvlerësohet. Viti i amortizimit dhe metoda e amortizimit për një aktiv jo-material me një jetë të dobishme të fundme rishikohen të paktën në fund të çdo viti raportues. Ndryshimet në jetën e pritshme të dobishme ose në modelin e pritshëm të konsumit të përfitimeve ekonomike të ardhshme në aktiv konsiderohen të modifikojnë periudhën ose metodën e amortizimit, siç është e përshtatshme, dhe trajtohen si ndryshime në vlerësimet kontabël. Shpenzimi i amortizimit për aktivet jo-materiale me jetë të fundme njihet në pasqyrën e fitimit ose humbjes në kategorinë e shpenzimeve që është në përputhje me funksionin e aktiveve jo-materiale. Fitimet ose humbjet që vijnë nga çregjistrimi i një aktivi jo-material maten si diferenca midis të ardhurave neto të shitjes dhe vlerës kontabël të aktivit dhe njihen në pasqyrën e fitimit ose humbjes kur aktivi çregjistrohet.

Jetëgjatësia e vlerësuar e dobishme e aktiveve e mbetur në fund të periudhës raportuese, është si më poshtë:

• Licenca	3 - 10 vjet	• Aktive jo-materiale të tjera	5 vjet
• Software	3 - 10 vjet		

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja e mëpasshme

Një instrument financiar është çdo kontratë që krijon një aktiv financiar të një njësie ekonomike dhe një detyrim financiar ose një instrument kapitali të një njësie ekonomike tjetër.

Aktivet financiare - Njohja dhe matja fillestare

Aktivet financiare klasifikohen fillimisht, në matjen e mëpasshme me koston e amortizuar, në vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse dhe vlerën e drejtë përmes fitimit ose humbjes.

Klasifikimi i aktiveve financiare në njohjen fillestare varet nga karakteristikat kontraktuale të fluksit të mjeteve monetare të pasurisë dhe modelit të biznesit të Grupit për menaxhimin e tyre.

Me përjashtim të të arkëtueshmeve tregtare që nuk përmbajnë një përbërës financiar të rëndësishëm ose për të cilët Grupi ka zbatuar lehtësimin praktik, Grupi fillimisht mat një aktiv financiar me vlerën e tij të drejtë plus, në rastin e një aktivi financiar jo me vlerën e drejtë përmes fitimit ose humbjes, kostot e transaksionit.

Të arkëtueshmet tregtare që nuk përmbajnë një përbërës të rëndësishëm financimi ose për të cilin Grupi ka aplikuar lehtësimin praktik maten me çmimin e transaksionit siç shpaloset në seksionin (d) Të ardhurat nga kontratat me klientët.

Në mënyrë që një aktiv financiar të klasifikohet dhe matet me koston e amortizuar ose vlerën e drejtë përmes ATGJ, ai duhet të krijojë flukse monetare që janë 'vetëm pagesa të principalit dhe interesit (SPPI)' mbi shumën e principalit të papaguar. Ky vlerësim referohet si testi SPPI dhe kryhet në nivel instrumenti. Modeli i biznesit i Grupit për menaxhimin e aktiveve financiare i referohet mënyrës se si ai administron aktivet e tij financiare në mënyrë që të gjenerojë flukse parash. Aktivet financiare me flukse monetare që nuk janë SPPI klasifikohen dhe maten me vlerën e drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes, pavarësisht nga modeli i biznesit.

Blerjet ose shitjet e aktiveve financiare që kërkojnë dorëzimin e aktiveve brenda një afati kohor të përcaktuar nga rregullore ose konventa në treg (tregtim i zakonshëm) njihen në datën e tregtimit, domethënë, datën kur Grupi angazhohet për të blerë ose shitur aktivin.

Aktivet financiare matja e mëpasshme

i) Aktivet financiare nga veprimtaria jo-financiare

Veprimtaria jo-financiare e Grupit përbëhet nga aktivet financiare të mbajtura me kosto të amortizuar dhe aktivet financiare me vlerën e drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes.

Grupi mat aktivet financiare me kosto të amortizuar nëse plotësohen të dy kushtet e mëposhtme:

- Aktiv i financiar mbahet brenda një modeli biznesi me qëllim të mbajtjes së aktiveve financiare në mënyrë që të mbledhë flukset kontraktuale të parave;
- Kushtet kontraktuale të aktivit financiar japin në datat e specifikuara flukset e parasë që janë vetëm pagesa të principalit dhe interesit mbi shumën e principalit të papaguar.

Aktivet financiare me kosto të amortizuar maten më pas duke përdorur metodën e interesit efektiv (NEI) dhe i nënshtrohen modelit të humbjes së pritshme të kredisë. Fitimet dhe humbjet njihen në fitim ose humbje kur aktiv i çregjistrohet, modifikohet ose zhvlerësohet.

Aktivet financiare të Grupit me kosto të amortizuar përfshijnë të arkëtueshmet tregtare dhe të tjera, huatë e dhëna me interes, bono thesari dhe obligacione dhe aktive të tjera financiare afatshkurtra dhe afatgjata.

Aktivet financiare me vlerën e drejtë nëpërmjet fitimit ose humbjes mbahen në pasqyrën e pozicionit financiar me vlerën e drejtë me ndryshime neto në vlerën e drejtë të njohura në pasqyrën e fitimit dhe humbjes. Kjo kategori përfshin investime të kapitalit të pa-listuara të cilat Grupi nuk ka zgjedhur në mënyrë të pakthyeshme për t'i klasifikuar me vlerën e drejtë nëpërmjet TAGJ.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare – njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

ii) Aktivet financiare nga veprimtaria financiare

Veprimtaria financiare e Grupit, klasifikon aktivet financiare bazuar në modelin e biznesit për menaxhimin e aktiveve dhe kushtet kontraktuale të aktivit, të matura në njërën ose tjetrën:

- Kosto e amortizuar (KA);
- Vlera e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse (VDATGJ);
- Vlera e drejtë përmes fitimit ose humbjes (VDFH).

Një aktiv financiar (për shembull: depozita me bankat, huatë dhe paradhëniet ndaj klientëve dhe investime të tjera financiare) matet me kosto të amortizuar nëse plotëson të dy kushtet e mëposhtme dhe nuk është përcaktuar si në VDNHF:

- mbahet brenda një modeli biznesi qëllimi i të cilit është të mbajë aktive për të mbledhur flukse kontraktuale parash;
- kushtet e tij kontraktuale japin në datat e specifikuara flukset e parasë që janë vetëm pagesa të principalit dhe interesit (SPPI) mbi shumën e principalit të papaguar.

Një aktiv financiar matet me vlerën e drejtë përmes ATGJ nëse plotësohen të dy kushtet e mëposhtme:

- Aktiv i financiar mbahet brenda një modeli biznesi me qëllimin e mbajtjes për të mbledhur flukse monetare kontraktuale dhe shitjes;
- Kushtet kontraktuale të aktivit financiar japin në datat e specifikuara flukset e parasë që janë vetëm pagesa të principalit dhe interesit mbi shumën e principalit të papaguar.

Të gjitha aktivet financiare që nuk klasifikohen si të matura me kosto të amortizuar ose ATGJ siç përshkruhet më sipër maten me VDFH. Krahës kësaj, në njohjen fillestare, Grupi mund të caktojë në mënyrë të pakthyeshme një aktiv financiar që matet me kosto të amortizuar ose VDFH nëse duke bërë kështu eliminon ose redukton ndjeshëm një mospërputhje kontabël që ndryshe do të shkaktonte. Grupi nuk ka instrumente financiare VDFH nga operacionet financiare në datën e raportimit.

Sipas SNRF 9, derivativët e përfshirë në kontratat ku pjesa kryesore është një aktiv financiar në objektin e SNRF 9 nuk janë të ndara. Në vend të kësaj, instrumenti financiar hibrid në tërësi vlerësohet për klasifikim.

Vlerësimi i modelit të biznesit të veprimtarisë financiare të Grupit

Veprimtaria financiare e Grupit ka finalizuar modelin e tij të biznesit, si dhe testimin e SPPI dhe kanë konkluduar si më poshtë:

• Portofoli i obligacioneve qeveritare dhe bonove të thesarit

Për produktet e thesarit të veprimtarisë financiare (obligacione dhe bono thesari), modelet e identifikuara të biznesit janë "Të mbajtura për të fituar interes" dhe "Të mbajtura për të fituar interes dhe për shitje" që kërkojnë matje me vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse (VDATGJ) nëse plotësohen dhe kushtet e testit SPPI.

Drejtimi i bankës nuk mban portofolin e letrave me vlerë për qëllime tregtimi, pra, me qëllim të blerjes/ shitjes në varësi të vlerës së drejtë të aktiveve.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare – njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

• Hua për klientët nga veprimtaria financiare

Për Huatë e Grupit për klientët nga portofoli i veprimtarisë financiare, modeli i biznesit i identifikuar është modeli i biznesit "Të mbajtura për të fituar interes" dhe për këtë arsye, huatë e klasifikuara në këtë model biznesi do të maten me kosto të amortizuar nëse plotësohen edhe kushtet e testit SPPI. Çdo hua që do të dështojë në testin SPPI do të matet me vlerën e drejtë përmes FH.

Modeli i biznesit i Grupit është të krijojnë hua dhe të mbledhë flukset e tyre kontraktuale të parasë. Çdo shitje e aktiveve financiare brenda këtij modeli biznesi kryhet për shkak të përkeqësimit të kreditit të huasë dhe për të zvogëluar Ekspozimet dhe Huatë Jo-Performuese (EJP dhe HJP) dhe nuk pasqyron në asnjë rast qëllimin fillestar të veprimtarisë së huadhënies.

Çregjistrimi

Një aktiv financiar (ose, kur është e zbatueshme, një pjesë e një aktivi financiar ose një pjesë e një grupi të aktiveve të ngjashme financiare) çregjistrohet kryesisht (domethënë, hiqet nga pasqyra e konsoliduar e pozicionit financiar të Grupit) kur:

- Të drejtat për të marrë flukse parash nga aktivi kanë skaduar, ose;
- Grupi ka transferuar të drejtat e tij për të marrë flukse monetare nga aktivi ose ka marrë një detyrim për të paguar flukset e parasë të marra plotësisht pa vonesë materiale të një palë e tretë nën një marrëveshje 'kalimi' (transit); dhe ose (a) Grupi ka transferuar në thelb të gjitha rreziqet dhe përfitimet e aktivit, ose (b) Grupi as nuk ka transferuar dhe as nuk ka mbajtur në thelb të gjitha rreziqet dhe përfitimet e aktivit, por ka transferuar kontrollin e aktivit.

Kur Grupi ka transferuar të drejtat e tij për të marrë flukse monetare nga një aktiv ose ka hyrë në një marrëveshje kalimi, ai vlerëson nëse, dhe në çfarë mase, ka mbajtur rreziqet dhe përfitimet e pronësisë.

Kur nuk janë transferuar dhe as nuk janë mbajtur në thelb të gjithë rreziqet dhe përfitimet e aktivit, nuk ka transferuar kontroll të aktivit, Grupi vazhdon të njohë aktivin e transferuar në masën e përfshirjes së tij të vazhdueshme. Në atë rast, Grupi gjithashtu njeh një detyrim përkatës. Aktivi i transferuar dhe detyrimi përkatës maten mbi një bazë që reflekton të drejtat dhe detyrimet që Grupi ka mbajtur.

Përfshirja e vazhdueshme që merr formën e një garancie mbi aktivin e transferuar matet me më të ultën midis të vlerës fillestare kontabël të aktivit dhe shumës maksimale të konsideratës që mund t'i kërkohej Grupit për të shlyer.

Fshirja

Aktivet financiare çregjistrohen, plotësisht ose pjesërisht, kur Grupi ka shteruar të gjitha përpjekjet praktike të rikuperimit dhe ka arritur në përfundimin se nuk ka mundësi të arsyeshme rikuperimi. Fshirja përfaqëson një ngjarje çregjistrimi. Treguesit se nuk ka mundësi të arsyeshme rikuperimi përfshijnë shkellen e kushteve të kontratës siç janë vonesa në pagesa ose rastet e mospagimit dhe falimentimit. Grupi mund të fshijë aktivet financiare që janë ende subjekt i aktivitetit të zbatimit kur Grupi kërkon të rikuperojë shumat që i detyrohen sipas kontratës, megjithatë, nuk ka mundësi të arsyeshme rikuperimi.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare— njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

Zhvlerësimi i aktiveve financiare

Shpalosje të mëtejshme në lidhje me zhvlerësimin e aktiveve financiare janë dhënë gjithashtu në shënimet e mëposhtme:

• Shpalosjet për supozime të rëndësishme	Shënimi 3
• Të arkëtueshmet tregtare	Shënimi 39
• Aktivitet e kontratës	Shënimi 12
• Angazhimet e huamarrjes	Shënimi 49
• Garanci financiare të lëshuara	Shënimi 49
• Hua dhënë klientëve nga veprimtaria financiare	Shënimi 37

Zhvlerësimi i aktiveve financiare nga veprimtaria jo-financiare

Grupi njih një provizion për humbjet e pritura të kredisë ("HPK") për të gjithë instrumentet e borxhit që nuk mbahen me vlerën e drejtë përmes fitimit ose humbjes. HPK bazohen në diferencën midis flukseve monetare kontraktuale në përputhje me kontratën dhe të gjitha flukseve të parasë që Grupi pret të marrë, skontuar në një përafrim të normës origjinale të interesit efektiv. Flukset e pritshme të parasë do të përfshijnë flukse monetare nga shitja e kolateralit të mbajtur ose përmirësime të tjera të kreditit që janë pjesë përbërëse e kushteve kontraktuale.

Për të arkëtueshmet tregtare dhe aktivet e kontratës, Grupi zbaton një qasje të thjeshtuar në llogaritjen e HPK. Prandaj, Grupi nuk ndjek ndryshimet në rrezikun e kreditit, por përkundrazi njih një kompensim të humbjes bazuar në HPK të jetëgjatësisë në secilën datë të raportimit. Grupi ka krijuar një matricë provizionit për humbje që bazohet në përvojën e tij historike të humbjes. Faktorët e ardhshëm specifik për debitorët dhe mjedisin ekonomik vlerësohen nga Grupi dhe nuk kanë ndonjë efekt material në pasqyrat financiare të konsoliduara.

Grupi konsideron një aktiv financiar si në mospagim kur pagesat kontraktuale kanë skaduar për 90 ditë. Sidoqoftë, në raste të caktuara, Grupi mund të konsiderojë që një aktiv financiar të jetë i paracaktuar kur informacioni i brendshëm ose i jashtëm tregon se Grupi nuk ka gjasa të marrë shumat e papaguara kontraktuale para se të marrë parasysh çdo garanci tjetër krediti të mbajtur nga Grupi. Një aktiv financiar fshihet kur nuk ka pritshmëri të arsyeshme për rikuperimin e flukseve monetare kontraktuale.

Zhvlerësimi i aktiveve financiare nga veprimtaria financiare

Grupi ka regjistruar provizionin për humbjet e pritshme të kreditit për të gjitha huatë dhe pasuritë e tjera financiare që nuk mbahen në VDNFH, së bashku me angazhimet për hua dhe kontrata garancie financiare. Kjo kërkon vlerësim mbi ndryshimet në faktorët ekonomikë që ndikojnë në HPK, të cilat përcaktohen mbi një bazë të probabilitetit të ponderuar.

Përveç aktiveve financiare të matura me Kosto të Amortizuar, modeli i ri i zhvlerësimit është zbatuar edhe për instrumentet e mëposhtëm financiarë që nuk maten me VDNFH:

- aktivet financiare që janë instrumente borxhi; dhe
- angazhimet për hua dhe kontratat e garancisë financiare të lëshuara (më parë, zhvlerësimi ishte matur sipas SNK 37 Provizionet, Detyrimet e Kushtëzuara dhe Aktivet e Kushtëzuara)

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare – njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

SNRF 9 kërkon që një provizion për humbje të njihet në një shumë të barabartë me HPK-të 12-mujore ose HPK përgjatë jetëgjatësisë së tij në varësi të vlerësimit të rrezikut të mospagimit në krahasim me momentin e njohjes fillestare. HPK-të gjatë gjithë jetës janë HPK-të që rezultojnë nga të gjitha ngjarjet e mundshme gjatë jetës së pritshme të një instrumenti financiar, ndërsa HPK-të 12-mujore janë pjesa e HPK-ve që rezultojnë nga ngjarjet e mospagimit që janë të mundshme brenda 12 muajve pas datës së raportimit.

Grupi do të njohë shtesat e humbjeve në një shumë të barabartë me HPK përgjatë gjithë jetës nga aktiviteti financiar, përveç në rastet e mëposhtme, për të cilat shuma e njohur, do të jetë HPK 12-mujore:

- letra me vlerë të investimeve që janë përcaktuar të kenë rrezik të ulët kredie në datën e raportimit. Banka konsideron që një instrument borxhi ka një rrezik të ulët kredie kur vlerësimi i rrezikut të kredisë është ekuivalent me përkufizimin e kuptuar globalisht të 'njësi matëse'; dhe
- huatë dhe letrat me vlerë të investimeve të borxhit për të cilat rreziku i kredisë nuk është rritur ndjeshëm që nga njohja fillestare, pra, ato klasifikohen në Fazën 1.

Kërkesat për zhvlerësim të SNRF 9 janë komplekse dhe kërkojnë gjykime, vlerësime dhe supozime të drejtimit, veçanërisht në fushat vijuese, të cilat diskutohen në detaje më poshtë:

- Vlerësimi i inputeve kryesore në HPK, duke qenë probabiliteti i mospagimit (PM), humbjes së dhënë në mospagim (HDM) dhe ekspozimit në mospagim (ENM).
- vlerësimi nëse rreziku i kredisë i një instrumenti është rritur ndjeshëm që nga njohja fillestare; dhe
- përfshirja e informacionit të ardhshëm në matjen e HPK.

HPK janë një vlerësim i ponderuar i probabilitetit të humbjeve të kredisë dhe do të matet si më poshtë:

- aktivet financiare që nuk janë të zhvlerësuar në datën e raportimit: vlera aktuale e të gjitha mungesave të flukseve të parasë - pra ndryshimi midis flukseve të parasë që i detyrohen njësisë ekonomike në përputhje me kontratën dhe flukseve të parasë që Grupi pret të marrë;
- aktivet financiare që janë zhvlerësuar në datën e raportimit: diferenca midis vlerës kontabël neto dhe vlerës aktuale të flukseve të ardhshme monetare të vlerësuar;
- angazhime për hua të papaguara: vlera aktuale e diferencës midis flukseve monetare kontraktuale që i detyrohen sektorit financiar nëse angazhimi tërhiqet dhe flukseve të parasë që Filiali pret të marrë; dhe
- kontratat e garancisë financiare: vlera aktuale e pagesave të pritura për të rimbursuar mbajtësin minus çdo shumë që Grupi pret të rikuperojë.

Detyrimet financiare - Njohja dhe matja fillestare

Të gjitha detyrimet financiare njihen fillimisht me vlerën e drejtë dhe, në rastin të pagueshmeve tregtare dhe huamarrjeve të tjera, neto nga kostot e transaksionit që i atribuohen drejtpërdrejt. Detyrimet financiare të Grupit përfshijnë tregti dhe pagesa të tjera të pagueshme, huamarrjet me interes të dhëna, kontratat e garancisë financiare.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

Detyrimet financiare - Matja e mëpasshme

Detyrimet financiare, përveç angazhimeve për hua dhe garancitë financiare, maten të gjitha me koston e amortizuar. Detyrimet financiare mund të maten me VDNFH kur ato mbahen për shitje ose zbatohet përcaktimi i vlerës së drejtë, megjithatë Grupi nuk ka ndonjë detyrim të tillë.

Detyrimet financiare nga veprimtaria jo-financiare

Huamarrjet

Kjo është kategoria më e zakonshme për veprimtarinë jo-financiare të Grupit. Pas njohjes fillestare, huamarrjet me interes maten më pas me koston e amortizuar duke përdorur metodën NEI. Fitimet dhe humbjet njihen në fitim ose humbje kur detyrimet çregjistrohen, si dhe përmes procesit të amortizimit të NEI.

Kostoja e amortizuar llogaritet duke marrë parasysh çdo zbritje ose premium të blerjes dhe tarifat ose kostot që janë pjesë integrale e NEI. Amortizimi i NEI përfshihet si kosto financiare në pasqyrën e fitimit ose humbjes.

Kontratat e garancisë financiare

Kontratat e garancisë financiare të lëshuara nga Grupi janë ato kontrata që kërkojnë të bëhet një pagesë për të rimbursuar mbajtësin për humbjen që ka pësuar sepse debitori i specifikuar nuk arrin të bëjë një pagesë në përputhje me kushtet e një instrumenti borxhi. Kontratat e garancisë financiare njihen fillimisht si një detyrim me vlerë të drejtë, rregulluar për kostot e transaksionit që i atribuohen drejtpërdrejt lëshimit të garancisë. Më pas, detyrimi matet me më të lartën midis vlerësimit më të mirë të shpenzimeve të pritshme për të shlyer detyrimin aktual në datën e raportimit dhe shumën e njohur duke zbritur amortizim kumulativ.

Detyrimet financiare nga veprimtaritë financiare

Depozitat dhe detyrimet e tjera financiare

Grupi klasifikon instrumentet e kapitalit si pasive financiare ose instrumente të kapitalit në përputhje me përmbajtjen e kushteve kontraktuale të instrumentit.

Depozitat dhe detyrimet e tjera financiare fillimisht maten me vlerën e drejtë plus kostot e transaksionit dhe më pas maten me koston e tyre të amortizuar duke përdorur metodën e interesit efektiv.

Çregjistrimi i detyrimeve financiare

Një detyrim financiar çregjistrohet kur detyrimi shkarkohet ose anulohet ose skadon. Kur një detyrim financiar ekzistues zëvendësohet nga një tjetër nga i njëjti huadhënës me kushte thelbësisht të ndryshme, ose kushtet e një detyrimi ekzistues janë modifikuar në mënyrë thelbësore, një shkëmbim ose modifikim i tillë trajtohet si çregjistrim i detyrimit fillestar dhe njohja e një detyrimi të ri. Diferenca në vlerat përkatëse kontabël njihet në pasqyrën e konsoliduar të fitimit ose humbjes.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

q) Instrumentet financiare - njohja fillestare dhe matja e mëpasshme (vazhdim)

Kompensimi i instrumenteve financiare

Aktivet financiare dhe detyrimet financiare janë kompensuar dhe shuma neto raportohet në pasqyrën e konsoliduar të pozicionit financiar nëse ekziston një e drejtë ligjore e zbatueshme aktualisht për të kompensuar shumat e njohura dhe ka një qëllim për t'u shlyer në një bazë neto, për të realizuar aktivet dhe shlyer detyrimet njëkohësisht.

r) Borxhi i emetuar

Borxhi i varur i emetuar njihet fillimisht në datën e tregtimit, d.m.th., datën në të cilën Grupi bëhet palë në dispozitat kontraktuale të instrumentit. Grupi njeh detyrimet e obligacioneve të varura kur fondet i transferohen Grupit. Pas matjes fillestare, borxhi i varur i emetuar matet më pas me koston e amortizuar. Kostot e transaksionit njihen në fitim ose humbje kur ato ndodhin. Shpenzimet e interesit llogariten me normën nominale të interesit dhe njihen në fitim ose humbje kur llogariten. Interesi i përlllogaritur por i papaguar transferohet në llogarinë e të ardhurave dhe njihet si aktiv ose detyrim në llogarinë "interesi i përlllogaritur".

s) Përcaktimi i vlerës së drejtë

Të gjitha aktivet dhe detyrimet për të cilat vlera e drejtë matet ose paraqitet në pasqyrat financiare kategorizohen brenda hierarkisë së vlerës së drejtë, të përshkruar si më poshtë, bazuar në inputin e nivelit më të ulët që është i rëndësishëm për matjen e vlerës së drejtë në tërësi:

- Niveli 1 — Çmimet e tregut të kuotuar (të parregulluara) në tregjet vepruese për aktive ose detyrime të njëjta;
- Niveli 2 — Teknikat e vlerësimit për të cilat inputi i nivelit më të ulët që është i rëndësishëm për matjen e vlerës së drejtë është drejtpërdrejt ose indirekt i vëzhgueshëm;
- Niveli 3 — Teknikat e vlerësimit për të cilat inputi i nivelit më të ulët që është i rëndësishëm për matjen e vlerës së drejtë është i pavëzhgueshëm.

Vlera e drejtë e një aktivi ose një pasivi matet duke përdorur supozimet që pjesëmarrësit e tregut do të përdornin kur vendosnin çmimin e aktivit ose detyrimit, duke supozuar se pjesëmarrësit e tregut veprojnë në interesin e tyre më të mirë ekonomik.

Matja e vlerës së drejtë të një aktivi jo financiar merr parasysh aftësinë e një pjesëmarrësi në treg për të gjeneruar përfitime ekonomike duke përdorur aktivin në përdorimin më të lartë dhe më të mirë ose duke e shitur atë tek një pjesëmarrës tjetër në treg që do ta përdorte aktivin në përdorimin e tij më të lartë dhe më të mirë.

Grupi përdor teknika vlerësimi që janë të përshtatshme në rrethana dhe për të cilat disponohen të dhëna të mjaftueshme për të matur vlerën e drejtë, duke maksimizuar përdorimin e inputeve përkatëse të vëzhgueshme dhe duke minimizuar përdorimin e inputeve të pavëzhgueshme.

Për qëllime të paraqitjes së informacioneve shpjeguese të vlerës së drejtë, Grupi ka përcaktuar klasat e aktiveve dhe detyrimeve në bazë të natyrës, karakteristikave dhe rreziqeve të aktivit ose pasivit dhe nivelit të hierarkisë së vlerës së drejtë, siç shpjegohet më sipër.

Grupi vlerëson klasifikimin në secilën periudhë raportuese mbi bazë instrumenti dhe riklasifikon instrumentet kur është e nevojshme, bazuar në faktet në fund të periudhës së raportimit.

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)**2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)****t) Inventarët**

Inventarët përmbajnë mallra tregtarë dhe ato mbahen me më të ultën mes kostos dhe vlerës neto të realizueshme. Kostoja e inventarëve përfshin të gjitha kostot e drejtpërdrejta të blerjes, kostot e konvertimit, kostot e ndërtimit dhe kostot e tjera të kryera për sjelljen e inventarëve në vendin dhe gjendjen e tyre aktuale.

Vlera e realizueshme neto është çmimi i vlerësuar i shitjes në rrjedhën e zakonshme të biznesit, minus kostot e vlerësuara të përfundimit dhe kostot e vlerësuara të nevojshme për të bërë shitjen.

Shitje me pakicë

Inventarët përbëhen nga mallra elektronikë, veshje, lodra dhe produkte ushqimore të mbajtura me vlerën më të ulët mes kostos dhe vlerës neto të realizueshme. Kostoja e inventarit zakonisht përfshin koston e blerjes, transportit dhe çdo taksë që lidhet me sjelljen e aktivitetit në vendin e synuar të shitjes. Kostoja e mallrave të shitura përcaktohet duke përdorur metodën mesatare të ponderuar. Inventarët e vjetërsuar, të panevojshëm dhe të ngadaltë identifikohen dhe zhvlerësohen në vlerën e tyre neto të realizueshme siç kërkohet. Inventari testohet për zhvlerësim në çdo datë raportimi përmes numërimit fizik dhe identifikimit të artikujve të vjetërsuar dhe të panevojshëm, i cili ngarkohet në fitim ose humbje.

Inventari i pronave

Pronat e blera ose që ndërtohen për shitje në rrjedhën e zakonshme të biznesit, përveç aktiveve afatgjata materiale të investuara, mbahen si inventar dhe maten me më të ultën midis kostos historike dhe vlerës neto të realizueshme. Kostoja e inventarit matet bazuar në kostot specifike të ndodhura.

Kostoja përfshin:

- Të drejtat mbi pronën e lirë dhe qiranë e tokës;
- Shumat e paguara për kontraktorët e ndërtimit;
- Koston e huamarrjes në formën e një përbërësi të rëndësishëm financimi sipas SNRF 15 në rastin e parapagimeve; dhe
- Kostot e huamarrjes, kostot e planifikimit dhe projektimit, kostot e infrastrukturës, tarifat profesionale për shërbimet ligjore, taksat e transferimit të pronës, kostot e ndërtimit dhe kostot e tjera të lidhura me to.

Vlera e realizueshme neto është çmimi i vlerësuar i shitjes në rrjedhën e zakonshme të biznesit, minus koston e vlerësuar të përfundimit dhe kostot e vlerësuara të nevojshme për të bërë shitjen, duke marrë parasysh vlerën në kohë të parasë (nëse është materiale). Kostoja e inventarit të pronave njohur në fitim ose humbje përcaktohet duke iu referuar kostove specifike për pronën e shitur dhe alokimit të çdo kostoje jo specifike bazuar në madhësinë e pronës së shitur.

Aktive të riposeduara

Aktivet e riposeduara që rrjedhin nga marrja e huave dhe të përcaktuara që do të rishiten më pas, klasifikohen si inventar dhe maten me koston më të ulët ose vlerën neto të realizueshme. Për të përcaktuar siç duhet vlerën neto të realizueshme të këtyre aktiveve, Grupi mbledh raporte të ndryshme vlerësimi nga disa vlerësues të pavarur dhe regjistron vlerësimet më të ulëta për secilën pronë përkatëse.

Çdo zbritje deri në vlerën e realizueshme neto njihet si shpenzim në periudhën në të cilën ndodh zhvlerësimi. Çdo anulim njihet në pasqyrën e fitimit dhe humbjes në periudhën në të cilën ndodh anulimi.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

u) Mjete Monetare dhe depozita me bankat

Mjete monetare nga veprimtari jo-financiare

Mjete monetare dhe depozita me bankat përfshijnë balancat e mjeteve monetare dhe depozitat afatshkurtra shumë likuide me një maturitet prej tre muajsh ose më pak, të cilat janë lehtësisht të konvertueshme në një shumë të njohur të parave të gatshme dhe që i nënshtrohen një rreziku të parëndësishëm të ndryshimeve në vlerë.

Mjete monetare nga veprimtari financiare

Mjete monetare dhe depozita me bankat përfshijnë balancat e mjeteve monetare dhe depozitat me tipar thirrjeje me një maturitet fillestar prej tre muajsh ose më pak.

Për qëllimet e Pasqyrës së Flukseve të Mjeteve monetare:

- mjetet monetare dhe ekuivalente me to (veprimtaritë financiare) siç referohen në pasqyrën e flukseve të mjeteve monetare përbëhen nga para në dorë, llogari rrjedhëse në Bankën Qendrore dhe shuma dhënë bankave të tjera pa afat dhe me një maturim fillestar prej tre muajsh ose më pak nga data e blerjes;
- mjetet monetare dhe ekuivalente me to (veprimtaritë jo-financiare) përbëhen nga para në dorë dhe para në bankë dhe depozita afatshkurtra siç është përcaktuar më sipër.

Ekuivalentët e mjeteve monetare dhe mjetet monetare në bankë mbahen me koston e amortizuar.

v) Provizionet

Të përgjithshme

Provizionet njihen kur Grupi ka një detyrim aktual (ligjor ose konstruktiv) si rezultat i një ngjarjeje të kaluar, është e mundshme që një rrjedhje e burimeve që përfshijnë përfitime ekonomike do të kërkohej për të shlyer detyrimin dhe mund të bëhet një vlerësim i besueshëm për shumën e detyrimit. Kur Grupi pret që disa ose të gjitha provizionet të rimbursohen, për shembull, nën një kontratë sigurimi, rimbursimi njihet si një aktiv i veçantë, por vetëm kur rimbursimi është praktikisht i sigurt. Shpenzimi në lidhje me një provizion paraqitet në pasqyrën e fitimit ose humbjes neto të çdo rimbursimi.

Nëse efekti i vlerës në kohë të parasë është material, provizionet skontohej duke përdorur një normë aktuale para-tatimit që reflekton, kur është e përshtatshme, rreziqet specifike për detyrimin. Kur përdoret skontimi, rritja e provizionit për shkak të kalimit të kohës njihet si një kosto financiare.

Provizionet e garancisë

Grupi ofron garanci për riparimet e përgjithshme të defekteve që ekzistojnë në kohën e shitjes. Provizionet në lidhje me këto garanci të tipit të sigurimit njihen kur produkti shitet ose shërbimi i ofrohet klientit. Njohja fillestare bazohet në përvojën historike. Vlerësimi fillestar i kostove të lidhura me garancinë rishikohet çdo vit.

Çështje ligjore

Grupi gjatë rrjedhës së rregullt të veprimtarisë së tij ka qenë i përfshirë në çështje të ndryshme ligjore. Këto raste vlerësohen periodikisht nëse dalja e burimeve ekonomike është e mundshme; nëse rasti është i tillë, Grupi njeh një provizion për shumën e pritur. Shpenzimi në lidhje me një provizion paraqitet në pasqyrën e fitimit ose humbjes.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2 Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

w) Përfitimet e punonjësve

Kontributi i detyrueshëm i sigurimeve shoqërore dhe sigurimeve shëndetësore

Grupi, në rrjedhën normale të biznesit të tij, bën pagesa në emër të vet dhe në emër të punonjësve të saj për të kontribuar në planet e pensioneve të detyrueshme sipas legjislacionit vendas. Kostot në emër të Grupit për planet e kontributeve të përcaktuara ngarkohen në fitim ose humbje kur ndodhin.

x) Standardet ose interpretimet e reja ose të rishikuara

Standardet e aplikuara më 1 janar 2025

Disa standarte kontabël të miratuara më herët kanë hyrë në fuqi nga data 1 janar 2025. Keto standarte nuk kanë ndikim të rëndësishëm në rezultatet financiare ose pozicionin e Grupit:

- Mungesa e shkëmbyeshmërisë (Ndryshimet në SNK 21)

Standardet, ndryshimet dhe interpretimet e Standardeve ekzistuese që nuk janë ende efektive dhe nuk janë aplikuar më herët nga Grupi

Në datën e autorizimit të këtyre pasqyrave financiare, janë publikuar nga IASB ose IFRIC disa Standarde të reja si dhe ndryshime në Standardet dhe Interpretimet ekzistuese të cilat nuk janë ende efektive. Asnjë nga këto Standarde ose ndryshime në Standardet ekzistuese nuk është aplikuar më herët nga Grupi dhe nuk është publikuar asnjë Interpretim që ti bëjë ato të zbatueshme apo që të merret parasysh nga Grupi në datën e raportimit.

Në prill 2024, IASB publikoi SNRF 18, i cili zëvendëson SNK 1 'Prezantimi i pasqyrave financiare'. Megjithatë SNRF 18 përfshin shumë nga kërkesat e SNK 1, ai prezanton kërkesa të reja për të strukturuar më mirë pasqyrat financiare dhe për të ofruar informacion më të detajuar dhe të dobishëm për investitorët, duke përfshirë:

- dy nëntotale të reja të përcaktuara në pasqyrën e fitimit ose humbjes, përkatësisht (1) fitimi operativ dhe (2) fitimi ose humbja para financimit dhe tatimit mbi të ardhurat;
- klasifikimi i të gjitha të ardhurave dhe shpenzimeve brenda pasqyrës së fitimit ose humbjes në një nga pesë kategoritë;
- një kërkesë e re për të dhënë informacione shpjeguese në lidhje me matjen e performancës të përcaktuar nga menaxhimi, dhe;
- një përmirësim në parimet që lidhen me grumbullimin dhe ndarjen e informacionit në pasqyrat financiare dhe shënimet shoqëruese.

Disa nga kërkesat e shënimeve shpjeguese të përfshira më parë në SNK 1 janë transferuar në SNK 8 pa ndonjë ndryshim material. Kjo vlen veçanërisht për shënimet shpjeguese mbi politikat e kontabilitetit dhe burimet e pasigurisë së vlerësimit. Si rezultat i këtyre ndryshimeve, SNK 8 do të riemërohet 'Baza e përgatitjes së pasqyrave financiare'.

Publikimi i SNRF 18 gjithashtu sjell ndryshime pasuese në Standardet e tjera të Kontabilitetit SNRF, duke përfshirë SNK 7.

SNRF 18 është efektiv për periudhat vjetore që fillojnë në ose pas 1 janarit 2027, me aplikim më të hershëm të lejuar. SNRF 18 do të zbatohet në mënyrë retrospektive me dispozita specifike kalimtare.

Standardet dhe ndryshimet e tjera që nuk janë ende efektive dhe nuk janë aplikuar më herët nga Kompania/Grupi/Banka përfshijnë:

- Ndryshimet në klasifikimin dhe matjen e instrumenteve financiare (ndryshimet në SNRF 9 dhe 7). Ndryshimet zbatohen për periudhat e raportimit vjetor që fillojnë më ose pas 1 janarit 2026.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

2. Politika të rëndësishme kontabël (vazhdim)

2.3 Përmbledhje e politikave të rëndësishme kontabël (vazhdim)

x) Standardet ose interpretimet e reja ose të rishikuara (vazhdim)

- Kontratat që i referohen energjisë elektrike të varur nga natyra (Ndryshimet në SNRF 9 dhe SNRF 7). Efektive për periudhat e raportimit vjetor që fillojnë në ose pas 1 janarit 2026
- Përmirësimet vjetore të standardeve të kontabilitetit SNRF - Vëllimi 11. Ndryshime të vogla për të qartësuar formulimin, për të rregulluar mospërputhjet dhe për të përditësuar udhëzimet. Periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 janarit 2026.
- SNRF 19 'Filialet pa llogaridhënie publike: Shënime shpjeguese', efektive për periudhat vjetore të raportimit që fillojnë më ose pas 1 janarit 2027.
- Ndryshimet në SNRF 19 'Filialet pa llogaridhënie publike: Zbulimet'. Ndryshimet në SNRF 19 do të zbatohen për periudhat e raportimit vjetor që fillojnë më ose pas 1 janarit 2027.

Këto Standarde dhe ndryshime nuk pritet të kenë një ndikim të rëndësishëm në pasqyrat financiare në periudhën e aplikimit fillestar dhe për këtë arsye nuk janë dhënë informacione shpjeguese. Megjithatë, ndërsa ato nuk ndikojnë në këto pasqyra financiare, ato do të ndikojnë në disa subjekte. Një subjekt duhet të vlerësojë ndikimin e parashikuar të këtyre standardeve të reja dhe ndryshimeve në pasqyrat e tyre financiare bazuar në faktet dhe rrethanat e tyre dhe të bëjë shënime shpjeguese të duhura.

2. Çështjet që lidhen me klimën

Grupi merr në konsideratë çështjet e lidhura me klimën në vlerësime dhe supozime, nëse është e përshtatshme. Ky vlerësim përfshin një gamë të gjerë ndikimesh të mundshme mbi Grupin për shkak të rreziqeve fizike dhe atyre të tranzicionit. Edhe pse Grupi beson se modeli dhe produktet e tij të biznesit do të jenë ende të zbatueshme pas kalimit në një ekonomi me karbon të ulët, çështjet e lidhura me klimën rrisin pasigurinë në vlerësimet dhe supozimet. Edhe pse rreziqet e lidhura me klimën mund të mos kenë një ndikim të rëndësishëm në matje, Grupi po monitoron nga afër ndryshimet dhe zhvillimet përkatëse, siç është legjislacioni i ri në lidhje me klimën.

Në përputhje me vitin e kaluar, më 31 dhjetor 2025, Grupi nuk ka identifikuar rreziqe të rëndësishme të përfshira nga ndryshimet klimatike që mund të ndikojnë negativisht dhe materialisht në pasqyrat financiare të konsoliduara të Grupit.

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël

Përgatitja e pasqyrave të konsoliduara financiare të Grupit kërkon që drejtimi të bëjë gjykime, vlerësime dhe supozime që ndikojnë në shumat e raportuara të të ardhurave, shpenzimeve, aktiveve dhe detyrimeve, dhe informacionet shpjeguese shoqëruese, dhe shpalosjen e detyrimeve të kushtëzuara. Pasiguria në lidhje me këto supozime dhe vlerësime mund të rezultojë në rezultate që kërkojnë një rregullim material të vlerës kontabël të aktiveve ose detyrimeve të prekura në vitet e ardhshme.

Gjykimet

Në procesin e aplikimit të politikave kontabël të Grupit, drejtimi ka kryer gjykimet e mëposhtme, të cilat kanë efektin më të rëndësishëm në shumat e njohura në pasqyrat financiare të konsoliduar:

Të ardhurat nga kontratat me klientët

Grupi zbatoi gjykimet e mëposhtme që ndikojnë ndjeshëm në përcaktimin e shumës dhe periudhës së njohjes së të ardhurave nga kontratat me klientët.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël (vazhdim)

Konsiderimi i një përbërësi të rëndësishëm financimi në një kontratë

Grupi shet pasuri të paluajtshme për të cilën dorëzimi i pasurisë së përfunduar mund të jetë disa vjet pas nënshkrimit të kontratës dhe marrjes së pagesave përkatëse. Grupi arriti në përfundimin se ekziston një përbërës i rëndësishëm financimi për ato kontrata, duke marrë parasysh kohëzgjatjen ndërmjet pagesës së klientit dhe transferimit të pasurive të paluajtshme tek klienti, si dhe normat mbizotëruese të interesit në treg.

Gjatë përcaktimit të interesit që do të aplikohet në shumën korresponduese, Grupi arriti në përfundimin se norma e huamarrjes shtesë është e përshtatshme sepse është në përpjesëtim me normën që do të pasqyrohej në një transaksion të veçantë financimi në fillimin e kontratës.

Matja e Humbjeve të Pritshme të Kredisë - HPK

Matja e HPK është një vlerësim domethënës që përfshin metodologjinë e përcaktimit, modelet dhe inputet e të dhënave. Grupi analizoi aktivin financiar duke marrë parasysh kategoritë dhe llojet e instrumenteve.

Përbërësit e mëposhtëm kanë një ndikim të madh në lejimin e humbjes së kredisë: përcaktimi i mospagimit, rritja e konsiderueshme e rrezikut të kredisë ("PKRK") dhe probabiliteti i mospagimit ("PM"), Grupi rregullisht rishikon dhe veladon modelet dhe inputet e modeleve për të zvogëluar çdo ndryshim midis vlerësimeve të pritura të humbjes së kredisë dhe humbjes aktuale së kredisë.

Humbjet nga zhvlerësimi i huave dhe paradhënieve

- Modeli i brendshëm i vlerësimit të kredisë i bankës, i cili cakton PM-të për matjet individuale.
- Kriteret e bankës për të vlerësuar nëse ka pasur një rritje të konsiderueshme të rrezikut të kredisë dhe kështu provizionet për humbje për aktivet financiare duhet të maten mbi bazën e HPKAGJ dhe vlerësimin cilësor.
- Segmentimi i aktiveve financiare kur HPK e tyre vlerësohet në baza kolektive.
- Zhvillimi i modeleve HPK, duke përfshirë formulat e ndryshme dhe zgjedhjen e inputeve.
- Përcaktimi i lidhjeve ndërmjet skenarëve makroekonomikë dhe inputeve ekonomike, siç janë nivelet e papunësisë dhe vlerat e kolateralit, dhe efekti në PM, ED dhe HP.
- Përzgjedhja e skenarëve makroekonomikë të ardhshëm dhe peshat e tyre të probabilitetit, për të nxjerrë inputet ekonomike në modelet HPK.

Aktive të mbajtur për shitje

Për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2025, Grupi nuk ka aktive të mbajtura për shitje.

Aktivët e mbajtura për shitje në 31 dhjetor 2024 që lidhen me shoqëritë Spar sh.p.k, Go Green dhe Fashion Group janë realizuar si shitje përgjatë vitit 2025.

Vlerësimi i normës rritëse të huamarrjes

Grupi nuk mund të përcaktojë me lehtësi normën e interesit të aplikuar për qiratë, prandaj, ai përdor normën rritëse të huamarrjes ('NRH') për të matur detyrimet e qirasë. NRH përcaktohet në nivel Grupi pasi funksioni i thesarit është i centralizuar. NRH është norma e interesit që Grupi do të duhet të paguajë për të marrë hua gjatë një afati të ngjashëm, monedhë të ngjashme dhe me një siguri të ngjashme, fondet e nevojshme për të marrë një aktiv me vlerë të ngjashme me aktivin e së drejtës së përdorimit në një mjedis ekonomik të ngjashëm. Prandaj, NRH pasqyron atë që Grupi 'do të duhet të paguajë', e cila kërkon vlerësim kur nuk ka norma të vëzhgueshme ose kur ato duhet të rregullohen për të pasqyruar termat dhe kushtet e qirasë.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël (vazhdim)

Klasifikimi i aktiveve afatgjata materiale të investuara

Grupi përcakton nëse një pronë klasifikohet si aktiv afatgjatë material i investuar ose inventar:

- Aktivet afatgjata materiale të investuara përfshijnë toka dhe ndërtesa (kryesisht zyra, depo tregtare dhe qendra tregtare) që nuk janë zënë kryesisht për përdorim nga Grupi, ose në veprimtaritë e Grupit, as për shitje gjatë veprimtarisë së zakonshme të biznesit, por që mbahen kryesisht për të ardhura nga qiraja dhe rritje në vlerë. Këto ndërtesa janë dhënë me qira në mënyrë të konsiderueshme dhe nuk synojnë të shiten gjatë veprimtarisë së zakonshme të biznesit;
- Inventari i pronave përfshijnë pronat që mbahen për shitje gjatë rrjedhës së zakonshme të biznesit. Kryesisht, këto janë prona rezidenciale që Grupi zhvillon dhe synon të shesë para, ose pas përfundimit të ndërtimit. Gjithashtu, inventari i pronave përbëhen nga prona që u janë dhënë me qira njësive ekonomike të tjera me qira financiare.

Konsolidimi dhe marrëveshjet e përbashkëta

Grupi ka përcaktuar që kontrollon dhe konsolidon filialet në të cilat zotëron shumicën e aksioneve. Grupi është një pronar i pjesshëm i investimeve në të cilat ka një interes 50% të pronësisë. Grupi ka përcaktuar që ka kontroll të përbashkët mbi të investuarin dhe pronësia ndahet me pronarin tjetër të pjesës 50%. Këto investime janë marrëveshje të përbashkëta. Marrëveshjet e përbashkëta përfshihen veçmas. Grupi, pasi ka marrë parasysh strukturën dhe formën e marrëveshjes, kushtet e rëna dakord nga palët në marrëveshjen kontraktuale dhe të drejtat dhe detyrimet e Grupit që rrjedhin nga marrëveshja, i ka klasifikuar interesat e tij si sipërmarrje të përbashkëta sipas SNRF 11 Sipërmarrjet e Përbashkëta. Si pasojë, ajo llogarit për investimet e saj duke përdorur metodën e kapitalit. Ju lutemi shikoni Shënimin 2.3.

Klasifikimi i detyrimeve ndaj klientëve nga operacionet financiare

Grupi i klasifikon detyrimet ndaj klientëve nga operacionet financiare të cilat kontraktualisht janë brenda 12 muajve si klasa të veçanta në pasqyrat financiare (ndryshe nga detyrimet afatshkurtra) sepse këto detyrime janë klasifikuar duke përdorur një rend likuiditeti. Ky klasifikim është më i përshtatshëm pasi edhe pse kontraktualisht këto llogari kanë maturitet më të vogël se 12 muaj (të ndikuara nga balancat aktuale të klientëve), këto menaxhohen nga operacionet financiare nëpërmjet vlerësimeve javore të likuiditetit dhe niveleve historike të mjeteve monetare të këtyre llogarive. Kjo paraqitje jep një pamje të qartë dhe të përshtatshme për hendekun e likuiditetit aktual të Grupit.

Operacionet jo të vazhdueshme – Vlera e drejtë minus kostot e shitjes

Grupi në përcaktimin e vlerës së drejtë minus koston e shitjes për operacionet e ndërprera ka përcaktuar vlerën e drejtë duke përdorur marrëveshjen e blerjes së aksioneve të nënshkruar ndërmjet palëve pasi ky informacion ishte i disponueshëm në kohën e klasifikimit.

Vlerësimet dhe supozimet

Supozimet kryesore në lidhje me të ardhmen dhe burimet e tjera kryesore të vlerësimit të pasigurisë në datën e raportimit, që kanë një rrezik të konsiderueshëm për të shkaktuar një rregullim material të vlerave kontabël të aktiveve dhe detyrimeve brenda vitit të ardhshëm financiar, janë përshkruar më poshtë. Grupi bazoi supozimet dhe vlerësimet e tij në parametrat e disponueshëm kur ishin për gatitur pasqyrat financiare të konsoliduara. Sidoqoftë, rrethanat dhe supozimet ekzistuese në lidhje me zhvillimet në të ardhmen mund të ndryshojnë për shkak të ndryshimeve të tregut ose rrethanave që dalin jashtë kontrollit të Grupit. Ndryshime të tilla pasqyrohen në supozime kur ato ndodhin për të cilat Grupi vlerëson nëse këto ndryshime kanë nevojë për rregullim apo jo.

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël (vazhdim)**Tatimet**

Aktivet tatimore të shtyra njihen për të gjitha humbjet e papërdorura tatimore në masën që është e mundshme që fitimi i tatueshëm do të jetë i disponueshëm kundrejt të cilit mund të shfrytëzohen humbjet.

Kërkohet një gjykim i rëndësishëm i Drejtimit për të përcaktuar shumën e aktiveve tatimore të shtyra që mund të njihen, bazuar në kohën e mundshme dhe nivelin e fitimeve të tatueshme të ardhshme së bashku me strategjitë e planifikimit të ardhshëm të tatimeve. Vlerësimet e të ardhurave të tatueshme bazohen në parashikimin e flukseve të parasë nga aktivitetet dhe zbatimin e ligjeve ekzistuese të tatimeve. Në masën që flukset e ardhshme të parasë dhe të ardhurat e tatueshme ndryshojnë në mënyrë të konsiderueshme nga vlerësimet, aftësia e Grupit për të realizuar aktivet tatimore të shtyra neto të regjistruara në datën e raportimit mund të ndikohet. Për më tepër, ndryshimet e ardhshme në ligjet tatimore në juridiksionin në të cilin vepron Grupi mund të kufizojnë aftësinë e Grupit për të marrë zbritje tatimore në vitet e ardhshme. Vlera kontabël e humbjeve të njohura tatimore në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 shpaloset në shënimin 24.

Zhvlerësimi i aktiveve jo-financiare

Vlerat kontabël të aktiveve jo-financiare rishikohen në çdo datë raportimi për të përcaktuar nëse ka ndonjë tregues zhvlerësimi. Nëse ekziston ndonjë tregues i tillë, vlerësohet shuma e rikuperueshme e aktivit. Shuma e rikuperueshme e një aktivi është më e larta midis vlerës së drejtë të aktivit ose njësi gjeneruese të mjeteve monetare minus kostot e shitjes dhe vlerës së tij në përdorim dhe përcaktohet për një aktiv individual, përveç nëse aktivi nuk gjeneron flukse parash që janë kryesisht të pavarura nga ato të aktiveve të tjera të Grupit. Kur vlera kontabël e një aktivi e tejkalon shumën e rikuperueshme, aktivi konsiderohet i zhvlerësuar dhe zvogëlohet në shumën e tij të rikuperueshme. Shuma e rikuperueshme është e ndjeshme ndaj normës së skontimit të përdorur për modelin FSP, si dhe flukseve të ardhshme të parasë dhe normës së rritjes së përdorur për qëllime ekstrapolimi. Këto vlerësime janë më të rëndësishme për emrin e mirë dhe aktive tjera jo-materiale me jetë të dobishme të pacaktuar të njohura nga Grupi. Supozimet kryesore përdoren për të përcaktuar shumën e rikuperueshme për NJGJM-të e ndryshme.

Norma e skontimit (kostoja mesatare e ponderuar e kapitalit - KMPK)

Grupi vlerëson shumën e rikuperueshme të aktiveve të saj jo-financiare duke matur vlerën në përdorim bazuar në flukset e parasë të ardhshme të parashikuar skontohen në vlerën e tyre aktuale duke përdorur një normë skontimi para tatimit (KMPK) që pasqyron vlerësimin aktual të tregut të vlerës në kohë të parasë dhe rreziqet specifike për aktivin. KMPK përcaktohet në përputhje me praktikën e industrisë me përdorimin e të dhënave të publikuara në dispozicion.

Vlera e drejtë

Vlera e drejtë minus kostot e llogaritjes së nxjerrjes jashtë përdorimit bazohet në të dhënat e disponueshme nga transaksionet e pakthyeshme të shitjeve, të kryera në përputhje me parimin e tregut, për aktive të ngjashme ose çmime të njohura të tregut minus kostot shtesë të shitjes së aktivit.

Flukset monetare të zbritura (modeli FSP)

Llogaritja e vlerës në përdorim bazohet në një model FSP. Flukset e parasë derivojnë nga buxheti për vitet e ardhshme dhe nuk përfshijnë aktivitete ristrukturimi për të cilat Grupi nuk është zotuar akoma ose investime të rëndësishme në të ardhmen që do të rrisin performancën e aktiveve të NJGJM që po testohet.

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël (vazhdim)***Humbjet e pritshme të kredisë për llogaritë e arkëtueshme dhe aktive të kontratave me klientët***

Grupi përdor një matricë provizioni për të llogaritur HPK për llogaritë e arkëtueshme dhe aktivet e kontratës. Normat e provizioneve bazohen në ditëvonesat për grupimet e segmenteve të ndryshme të klientëve që kanë modele të ngjashme humbjesh (domethënë, sipas gjeografisë, llojit të produktit, llojit të klientit dhe vlerësimit, dhe mbulimit nga letrat e kreditit dhe format e tjera të sigurimit të kredisë (shih Shënimin 48)).

Matrica e provizioneve fillimisht bazohet në normat historike të vëzhgueshme të mospagimit të Grupit. Në çdo datë raportimi, normat historike të vëzhguara përditësohen dhe ndryshimet në vlerësimet e pritshmërive për kushtet e tregut në të ardhmen analizohen dhe përfshihen kur vlerësohen të kenë një ndikim material.

Humbjet e pritshme të kredisë për hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare

Matja e humbjeve nga zhvlerësimi si në SNRF 9 në të gjitha kategoritë e aktiveve financiare kërkon gjykim, në veçanti, vlerësimin e shumës dhe kohën e flukseve të ardhshme të parasë dhe vlerat e kolateralit kur përcakton humbjet nga zhvlerësimi dhe vlerësimin e një rritje të konsiderueshme të rrezikut të kredisë. Këto vlerësime drejtohen nga një numër faktorësh, ndryshimet në të cilat mund të rezultojnë në nivele të ndryshme të provizionit. Llogaritjet e Grupit për HPK-në që rrjedhin nga veprimtaria financiare janë rezultate të modeleve komplekse me një numër supozimesh bazë në lidhje me zgjedhjen e inputeve të ndryshueshme dhe ndërvlerësinë e tyre.

Elementet e modeleve HPK që konsiderohen gjykime dhe vlerësime kontabël përfshijnë (për shpalosjet e HPK-së referojuni Shënimin 37):

- Modeli i vlerësimit të brendshëm të kredive të aktiviteteve financiare të grupeve, i cili cakton PM-të për vlerësim individual;
- Kriteret e veprimtarive financiare të Grupit për të vlerësuar nëse ka pasur një rritje të konsiderueshme të rrezikut të kredisë dhe kështu që provizionet për aktivet financiare duhet të maten në bazë të AGJHPK dhe vlerësimit cilësor;
- Segmentimi i aktiveve financiare kur HPK e tyre vlerësohet në baza kolektive;
- Zhvillimi i modeleve HPK, duke përfshirë formulat e ndryshme dhe zgjedhjen e inputeve;
- Përcaktimi i lidhjeve ndërmjet skenarëve makroekonomikë dhe inputeve ekonomike, siç janë nivelet e papunësisë dhe vlerat e kolateralit, dhe efekti në PM, ED dhe HP;
- Përzgjedhja e skenarëve makroekonomikë të ardhshëm dhe peshat e tyre të probabilitetit, për të nxjerrë inputet ekonomike në modelet HPK.

Ka qenë politika e Grupit që të rishikojë rregullisht modelet e tij në kontekstin e përvojës aktuale të humbjes dhe të bëjë rregullime kur është e nevojshme. Grupi ka detyrimin të vlerësojë cilësinë e kredisë së ekspozimeve dhe për rrjedhojë të identifikojë situatat e pamundësisë për të paguar të huamarrësve, gjë që është reflektuar në klasifikimin në fazën përkatëse. Grupi synoi të bënte dallimin midis detyruesve për të cilët gjendja e kredisë nuk do të ndikohej ndjeshëm nga situata aktuale në një afat të gjatë, nga ata që nuk do të kishin gjasa të rivendosnin vlerën e tyre të kredisë. Gjatë ushtrimit të këtij dallimi, Grupi ka lehtësuar çdo efekt të mundshëm kulmi të transferimeve ndërmjet fazave dhe ka shmangur ekzagjerimin e efekteve të shokut.

3. Gjykimet, vlerësimet dhe supozimet e rëndësishme kontabël (vazhdim)**Matja e vlerës së drejtë**

Vlera e drejtë e aktiveve afatshkurtra dhe e detyrimeve afatshkurtra me palët e treta përafron vlerat kontabël. Për veprimtarinë bankare (obligacione dhe bono thesari), modelet e identifikuar të biznesit janë "Mbaj për të fituar interes" dhe "Mbaj për të fituar interes dhe shitur" që kërkojnë matje me vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse (VDATGJ) nëse edhe kushtet e SPPI testit janë përmbushur. Vlera e drejtë e instrumenteve financiare është çmimi që do të merret për të shitur një aktiv ose paguhet për të transferuar një detyrim në një transaksion të rregullt në tregun kryesor (ose më të favorshëm) në datën e matjes në kushtet aktuale të tregut (për shembull: një çmim dalje) pavarësisht nëse çmimi është i vëzhgueshëm ose vlerësohet drejtpërdrejt duke përdorur një teknikë tjetër vlerësimi. Kur vlerat e drejta të aktiveve financiare dhe detyrimeve financiare të regjistruara në pasqyrën e pozicionit financiar nuk mund të rrjedhin nga tregjet aktive, ato përcaktohen duke përdorur disa teknika vlerësimi që përfshijnë përdorimin e modeleve të vlerësimit. Të dhënat për këto modele janë marrë nga tregjet e vëzhgueshme kur është e mundur, por kur kjo nuk është e mundshme, kërkohet gjykimi për vendosjen e vlerave të drejta. Gjykimet dhe vlerësimet përfshijnë konsideratat e likuiditetit dhe inputet e modelit në lidhje me zëra të tillë si rreziku i kredisë (si i veti dhe i palës tjetër), rregullimet e vlerës së financimit, korrelacioni dhe paqëndrueshmëria.

Elemente të modeleve HPK që konsiderohen gjykime dhe vlerësime kontabël përfshijnë:

- HDHP e letrave me vlerë të qeverisë përcaktohet nga HDHP specifike duke iu referuar mospagimit të borxheve sovraane që u përkasin qeverive që kanë vlerësim të ngjashëm me qeveritë të cilave u përkasin letrat me vlerë të Grupit;
- PD-të specifike të lidhura me kundër partinë pasqyrojnë rrezikun e kundër partisë.
- HDHP-ja e letrave të tjera jo-sovraane përfaqëson HDHP-në e letrës me vlerë specifike.

Vlerësimi i ciklit normal të funksionimit për dallimin afatshkurtër / afatgjatë të inventarit

Shumica e produkteve të Grupit kanë një cikël operimi shumë të shkurtër, zakonisht disa muaj në sektorët e shitjes me pakicë. Biznesi i zhvillimit të pronave në një ekspeditë ku koha për të zhvilluar dhe shitur prona të paluajtshme mund të zgjasë disa vjet. Koha e përfshirë në përfundimin e produktit ndryshon në mënyrë të konsiderueshme nga një projekt në tjetrin dhe Grupi zakonisht përdor një periudhë dymbëdhjetë mujore si një cikël normal operimi dhe pronat e shitjes me pakicë që pritet të përfundojnë në mënyrë të konsiderueshme më të gjatë se një periudhë dymbëdhjetë mujore klasifikohen si inventar afatgjatë.

Shpalosja e informacionit për të ardhurat

Grupi i gjeneron të ardhurat e tij nga kontratat me klientët për transferimin e mallrave dhe shërbimeve me kalimin e kohës dhe në një moment kohor në linjat kryesore në vijim të produkteve dhe shërbimeve. Kjo është në përputhje me informacionin e të ardhurave që shpaloset për secilin segment të raportueshëm nën SNRF 8 Segmentet Operative. Për qëllim të të ardhurave të paraqitura nga kontratat me klientët, të ardhurat e gjeneruara nga shërbimet dhe sektorët e tjerë janë grumbulluar pasi të ardhurat e këtyre sektorëve janë eliminuar kryesisht brenda Grupit. Drejtimi ka shpalosur të ardhurat nga kontrata me klientët për nga natyra, produkti dhe industria, duke përdorur informacionin e prodhuar nga pasqyrat financiare individuale të shoqërive të Grupit.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

4. Administrimi i kapitalit

Për qëllime të administrimit të kapitalit të Grupit, kapitali përfshin kapitalin e emetuar dhe të gjitha rezervat e tjera të kapitalit që u atribuohen mbajtësve të kapitalit.

Grupi menaxhon kapitalin e tij për të siguruar që njësitë ekonomike në Grup do të jenë në gjendje të kryejnë veprimtarinë nën parimin e vijimësisë ndërsa maksimizojnë kthimin ndaj aksionarëve përmes optimizimit të huamarrjes dhe kapitalit. Strategjia e përgjithshme e Grupit siç përshkruhet më poshtë mbetet e pandryshuar nga 2025.

Objektivi kryesor i administrimit të kapitalit të Grupit është të sigurojë që ai të mbajë një vlerësim të fortë krediti dhe raporte të shëndetshme të kapitalit në mënyrë që të mbështesë biznesin e tij dhe të maksimizojë vlerën e aksionarit. Për dekadën e fundit, qëllimi i Grupit ishte të ri investojë fitimet e mbajtura në projekte të tjera të mundshme.

Grupi administron strukturën e tij të kapitalit dhe bën rregullime sipas ndryshimeve në kushtet ekonomike dhe kërkesave të kovenantëve financiarë. Në mënyrë që të ruajë ose rregullojë strukturën e kapitalit, Grupi mund të rregullojë pagesën e dividendit për aksionarët, t'u kthejë kapitalin aksionarëve ose të emetojë aksione të reja.

Për më tepër, për të arritur këtë objektiv të përgjithshëm, administrimi i kapitalit të Grupit, ndër të tjera, synon të sigurojë që të përmbushë marrëveshjet financiare të lidhura me huatë dhe huamarrjet me interes që përcaktojnë kërkesat e strukturës së kapitalit. Shkeljet në përmbushjen e kovenantëve financiarë do të lejonin Grupin të kërkojë shlyerjen e menjëhershme të huamarrjeve dhe huave me interes. Grupi është në përputhje të plotë me të gjithë marrëveshjet dhe kushtet financiare të huave dhe huamarrjeve ekzistuese me interes. Marrëveshjet financiare monitorohen individualisht për secilin investim për t'u përmbajtur raporteve financiare të rëna dakord. Parametrat kryesorë të likuiditetit të institucioneve financiare lidhen me raportin maksimal prej 3.50x të Borxhit Neto ndaj EBITDA dhe Raportit të Mbulimit të Shërbimit të Borxhit neto më pak se 1.20x.

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025, EBITDA e Grupit ishte 15,760,334 mijë Lek (31 dhjetor 2024: 15,724,304 mijë Lek). Asnjë ndryshim nuk është bërë në objektivat, politikat ose proceset për administrimin e kapitalit gjatë viteve të mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024.

Grupi administron kapitalin dhe likuiditetin e tij veçmas nga veprimtaria bankare, e cila administrohet në mënyrë të pavarur nga Grupi. Banka aplikon rregulloret e Bankës së Shqipërisë për mjaftueshmërinë e kapitalit dhe përdorimit të tij, i cili nuk mund të transferohet në operacionet e tjera të operacioneve të Grupit për menaxhimin e likuiditetit.

Grupi kryesisht monitoron huamarrjet dhe hua të dhëna me interes në nivel grupi, neto nga mjetet monetare dhe ekuivalentët e tyre kundrejt kapitalit të Grupit. Detyrimet tregtare zakonisht administrohen në nivel filiali. Raportet e levës financiare të monitoruara nga Grupi janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Hua me interes	17,046,818	13,155,330
Minus: Mjete monetare dhe ekuivalentë	5,873,776	5,234,805
Borxhi neto	11,173,042	7,920,525
Borxhi neto / EBITDA	0.70	0.5
Kapitali	3,216,205	3,216,205
Kapitali total që i atribuohet mëmës	75,113,787	64,652,451
Kapitali	78,329,992	67,868,656
Kapitali dhe borxhi	95,376,810	81,023,986
Raporti i levës financiare	12%	10%

Raporti i levës financiare llogaritet si borxh mbi borxhin plus kapitalin.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

5. Informacion mbi Grupin

Informacion rreth filialeve

Pasqyrat financiare të konsoliduara të Grupit përfshijnë:

Emri	Vendi i veprimtarisë	Aktiviteti kryesor	% e interesit të kapitalit	
			2025	2024
ACREM Sh.p.k	Shqipëria	Menaxhimi i pasurive të	100%	100%
Austria WML GmHH	Austria	Real estate development	100%(indirekt)	100%(indirekt)
Alba Distribution	Shqipëria	Shitës me pakicë të elektronikës	100%	100%
Alba-Trade Handels	Austria	Shitës me pakicë të elektronikës	100%	100%
Alcred Sh.p.k	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Balfin Americans LLC	SHBA	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	90%	90%
Resort & Residences	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Balfin B.C. Development	Kanada	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Balfin Sh.p.k	Shqipëria	Kompania mëmë	100%	100%
Balfin Austria	Austria	Shoqëri kontrolluese	100%	100%
Balfin Real Estate	Shqipëria	Agjent i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Orikum Hospitality & Balfin BV	Hollandë	Hoteleri dhe akomodim	100% (indirekt)	100%
Elektro Service Sh.p.k	Shqipëria	Shoqëri kontrolluese	100%	100%
Elektro Service Kosova	Kosovë	Mirëmbajtje dhe riparim i	90%	90%
East Gate Living	Maqedonia e Veriut	Mirëmbajtje dhe riparim i	60% (indirekt)	60% (indirekt)
East Gate Mall	Maqedonia e Veriut	pajisjeve elektronike	60% (indirekt)	60% (indirekt)
Elektro Eko Griza	Maqedonia e Veriut	Qendër tregtare	60% (indirekt)	60% (indirekt)
Elite Urban Development	Shqipëria	Menaxhimi i mbetjeve elektrike	60% (indirekt)	60% (indirekt)
Fashion Group Albania	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100% (indirekt)
Go Green	Shqipëria	Shitës me pakicë i veshjeve	0%	100%
Green Coast Sh.p.k	Shqipëria	Energji e rinovueshme	10%	100%
Green Coast Hotel	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
PJ 137 Living	Austria	Hoteleri	100%(indirekt)	100%
Kid Zone Sh.p.k	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	100% (indirekt)
Kid Zone Kosova	Kosovë	Shitës me pakicë i mallrave të	90%	90%
Kid Zone Bosnia and	Bosnjë Hercegovinë	Shitës me pakicë i mallrave të	55%	55%
Kid Zone Montenegro	Mali i Zi	Shitës me pakicë i mallrave të	90%	90%
Balfin Development	Shqipëria	Shitës me pakicë i mallrave të	90%	90%
Balfin Construction	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Nep Loyalty	Maqedonia e Veriut	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Neptun sh.p.k	Shqipëria	Program besnikërie	60% (indirekt)	60% (indirekt)
Neptun Kosova	Kosovë	Shitës me pakicë të elektronikës	90%	90%
Neptun Makedonija DOO	Maqedonia e Veriut	Shitës me pakicë të elektronikës	60%	60%
Neptun Bosnia & Hercegovina	Bosnje	Shitës me pakicë të elektronikës	60% (indirekt)	60% (indirekt)
New Apollonia	Shqipëria	Shitës me pakicë të elektronikës	60%	60%
Happy Shpk	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Qendra Tregtare Univers Shpk	Shqipëria	Program besnikërie dhe shërbim klienti	100%	100%
West Park	Shqipëria	Qendër tregtare	100%	100%
REM SEG	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Rolling Hills by the Lake	Maqedoni e Veriut	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	0%	65% (indirekt)
Seaside Entertainment	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
SEG	Shqipëria	Hoteleri dhe akomodim	100% (indirekt)	100% (indirekt)
Service Makedonija DOO	Maqedoni e Veriut	Shoqëri kontrolluese	60% (indirekt)	60% (indirekt)
Spar Albania Sh.p.k	Shqipëria	Mirëmbajtje dhe riparim i	60% (indirekt)	60% (indirekt)
TH&B Immo 2	Austri	pajisjeve elektronike	60% (indirekt)	60% (indirekt)
TH&B Immo 3	Austri	Shitës me pakicë i produkteve ushqimore	0%	100%
EFG27 GmbH (Effingergasse)	Austria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	65% (indirekt)	65% (indirekt)
Tirana East Gate	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	65% (indirekt)	65% (indirekt)
Tirana Business University	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	100% (indirekt)
Tirana Logistic Park	Shqipëria	Qendër tregtare	97%	88%
		Edukim	60%	100%
		Qendër logjistike	100%	100%

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

5. Informacion mbi Grupin (vazhdim)

Informacion rreth filialeve (vazhdim)

Emri	Vendi i veprimtarisë	Aktiviteti kryesor	% e interesit të kapitalit	
			2025	2024
Tirana Bank Sha	Shqipëria	Shërbime bankare	100%	100%
Vala Mar 2	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Umea	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Western Balkans Fashion	Shqipëria	Shitje me pakice	75%	75%
Aeroporto City Sh.p.k	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	100%
Apolonia Hospitality	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Adriatic Shores Apolonia	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Dunescape Apolonia	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Saphire Seas	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Apolonia Lagoon	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Marina Gateway	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Apolonia Oasis Resorts	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Agora Apolonia Estates	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Apolonia Golf Estates	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Apolonia Elysian Estates	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Apolonia Wetlands	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100% (indirekt)	-
Retail Park Shkodra	Shqipëria	Qendër tregtare	100%	-
Just Fun Balkans	Shqipëria	Shitës me pakicë i mallrave të	55% (indirekt)	-
Just Fun Distribution	Shqipëria	Shitës me pakicë i mallrave të	55%	-
Just Fun M Doo	Maqedoni e Veriut	Shitës me pakicë i mallrave të	55% (indirekt)	-
Just Fun Kosovo	Kosovë	Shitës me pakicë i mallrave të	55% (indirekt)	-
Kid Zone SRL Moldova	Moldavi	Shitës me pakicë i mallrave të	90%	-
Happy Pay sha	Shqipëria	Mikrofinancë	100%	-
Projektentwicklung	Austri	Menaxhimi i pasurive të	100%	-
Balfin NBS50 GmbH	Austri	Menaxhimi i pasurive të	100%	-
Projektentwicklung	Austri	Hoteleri dhe akomodim	100% (indirekt)	-
Hold CO	Kosovë	Shitës me pakicë i mallrave të	90% (indirekt)	-
Fuego International	Maqedoni e Veriut	Shitës me pakicë i mallrave të	70% (indirekt)	-
Just Fun LLC Belgrade	Serbi	Shitës me pakicë i mallrave të	55% (indirekt)	-
Just Fun Montenegro	Mali i Zi	Shitës me pakicë i mallrave të	55% (indirekt)	-
Unity	Shqipëria	Shitës me pakicë i mallrave të	100%	-
Just Fun BH Doo	Bosnjë Hercegovinë	Shitës me pakicë i mallrave të konsumit	55%	-
UMEA Development Holdings	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	100%	-

Informacion rreth investimeve në sipërmarrje të përbashkëta

Sipërmarrje të përbashkëta			% e interesit të kapitalit	
			2025	2024
Emri	Vendi i veprimtarisë	Aktiviteti kryesor		
Aircraft Maintenance	Shqipëria	Shërbime	50%	50%
Bellevedere Korce sh.p.k	Shqipëria	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	50%	50%
Milsped Albania Sh.p.k	Shqipëria	Shërbimet e transportit	50%	50%
Stella Mare Sh.p.k	Shqipëria	Shërbimet e transportit	50%	50%
790 East 151st LLC	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	45%	45%
112 East 167 Street LLC	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	45%	45%
304 East 173rd Street	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	45%	45%
1840 East Tremont LLC	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	45%	-
CEE BIG BALFIN Holding	Hungari	Shërbime	50%	-
696 East Fordham Road LLC	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	45%	-

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

5. Informacion mbi Grupin (vazhdim)

Informacion rreth investimeve në partneritet me të drejta të limituara

Emri	Vendi i veprimtarisë	Aktiviteti kryesor	% e interesit të kapitalit	
			2025	2024
575 West 54T Avenue Development	Kanada	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	58%	58%
Linwood 2	Kanada	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	80%	80%

Informacion rreth investimeve me pjesëmarrje

Emri	Vendi i veprimtarisë	Aktiviteti kryesor	% e interesit të kapitalit	
			2025	2024
Plus Communications	Shqipëria	Telekomunikacion	31.83%	31.83%
Perutnina Ptuj Albania	Shqipëria	Food industry	19%	19%
340 MT. Kembler Owner LLC	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	22%	-
CWP Eralb BV	Hollandë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	10%	-
Hyperactive Holding	Kosovë	Shërbime	40%	-
Unlimited Gaming (HA Pristina)	Kosovë	Shërbime	40%	-
HyperActive Skopje	Maqedoni e Veriut	Shërbime	36%	-
CH 2025 LLC (Seattle Townhouse)	Amerikë	Zhvillimi i pasurive të paluajtshme	18%	-
M-ONE Albania	Shqipëria	Shërbime	49%	-

6. Kombinimet e biznesit dhe blerja e interesave jo-kontrollues

Blerje në 2025

Në 9 mars 2025, Grupi realizoi blerjen e 9% të kuotave në kompaninë Tirana East Gate. Kompania ishte pjesë e Grupit në 2024 dhe blerja nuk ka sjellë ndryshime në strukturën e Grupit.

Me 2 maj 2025, u blenë 90% të kuotave të Shoqërisë Kid Zone Moldova, në Moldavi, në vlerën 46,01 euro, shoqëri e fokusuar në tregtimin e artikujve të ndryshëm me shumicë dhe pakicë, brenda dhe jashtë vendit.

Me 27 qershor 2025, u blenë 50% të kuotave të Shoqërisë Projektentwicklung Nordbahnstrasse Zwei GmbH, në Austri, e fokusuar në aktivitetin e menaxhimit të aseteve. Vlera fillestare e kuotave të blera është 1.905 Euro. Me 30 qershor 2025, u blenë 100% të kuotave të shoqërisë OE SASR Beta Neunzigs më vonë të riemërtuar Balfin NBS 50 GmbH, në Austri, e fokusuar në aktivitetin e menaxhimit të aseteve. Vlera fillestare e kuotave të blera ishte 10.000 Euro.

Aktivitet dhe detyrimet e shoqërisë në datën e blerjes më 30 qershor 2025 maten me vlerë të drejtë:

	30 qershor, 2025
Vlera kontabël Neto e Aktiveve Afatgjata	3,880,805
Rritja e vlerës së drejtë	206,076
Kapitali qarkullues neto	(310)
Huatë e pagueshme	(3,825,810)
Aktivitet neto të identifikuar	260,761
Pagesa e kryer	(237,142)
Emri i mirë / (Blerje e volitshme)	23,619
Detyrime tatimore të shtyra	(47,398)
Emri i mirë neto	(23,779)

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

6. Kombinimet e biznesit dhe blerja e interesave jo-kontrollues (vazhdim)

Blerje në 2024

Grupi nënshkroi një marrëveshje partneriteti me kompaninë slovene Perutnina Ptuj e njohur për prodhimin dhe përpunimin e produkteve të shpendëve. Sipas kësaj marrëveshjeje, Perutnina Ptuj zotëron 81% të aksioneve, ndërsa Balfin mban 19%.

7. Operacionet jo të vazhdueshme

a) Operacionet jo të vazhdueshme në 2025

Në datën e shitjes Grupi çregjistroi aktivet neto për filialet e shitura: Spar shpk, Fashion Group shpk dhe Go Green shpk.

Fitimi nga shitja e filialeve paraqitet më poshtë:

	Spar	Fashion Group	Go Green	
	30 qershor 2025	31 korrik 2025	30 qershor 2025	Totali
Totali i aktiveve neto	535,788	254,379	5,336	795,503
Minus: Pagesat e marra	3,556,765	736,577	-	4,293,342
Fitimi/(Humbja) nga shitja e filialit	3,020,977	482,198	(5,336)	3,497,839

Grupi realizoi një fitim nga shitja e filialeve në shumën 3,497,839 mijë lekë. Transferimi i kontrollit për Spar u finalizua në 30 qershor 2025, për Fashion Group në 30 korrik 2025 dhe për Go Green në 30 qershor 2025.

Rezultati i operacioneve jo të vazhdueshme, të cilat janë përfshirë në fitimin e vitit, janë si më poshtë:

Pasqyra e fitimit ose humbjes	Spar 30 qershor 2025	Fashion Group 31 korrik 2025	Go Green 30 qershor 2025	Totali
Të ardhurat	6,462,638	631,801	-	7,094,439
Shpenzimet	(6,317,316)	(624,022)	(8,050)	(6,949,388)
Humbja operative	145,322	7,779	(8,050)	145,051
Shpenzime financiare, neto	(44,363)	(4,823)	9	(49,177)
Humbja para tatimit nga operacionet jo të vazhdueshme	100,959	2,956	(8,041)	95,874
Përfitimet/(shpenzimet) tatimore:				
Që lidhen me fitimin/(humbjen) nga aktiviteti i periudhës	(14,281)	(583)	-	(14,864)
Fitimi/(humbja) e periudhës nga operacionet jo të vazhdueshme	86,678	2,373	(8,041)	81,010
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	-
Fitimi gjithëpërfshirës total	86,678	2,373	(8,041)	81,010
Transaksionet me palet e lidhura	130,985	69,682	-	200,667
Fitimi gjithëpërfshirës total pas veprimeve eliminuese	217,663	72,055	(8,041)	281,677

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

7. Operacionet jo të vazhdueshme (vazhdim)

b) Aktive të mbajtura për shitje në 2025

Për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2025, Grupi nuk ka aktive të mbajtura për shitje.

c) Operacionet jo të vazhdueshme në 2024

Në muajin prill 2024, Grupi finalizoj shitjen e kuotave të kapitalit prej 33% në Wind Stream ndaj një pale të tretë me çmim shitje të kuotës prej 1 Euro. Grupi njohu një provigjon në vlerën e plotë të investimit prej 17,076 lek. Gjatë vitit 2024, Grupi ka finalizuar likuidimin e NKL Limited, një investim me vlerë kontabël (duke konsideruar dhe vlerën e provigjonuar) prej ALL 73,974,191. Nga likuidimi u arkëtua vlera prej ALL 59,267,502 duke njohur ne shpenzim diferencën në rezultat. Me gusht 2024, shoqëria Albanian Energy Supplier, u likuidua. Investimi i Grupit mbi shoqërinë u njoh si shpenzim i periudhës.

d) Aktive të mbajtura për shitje në 2024

Për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2024, Grupi ka aktive të mbajtura për shitje që lidhen me shoqëritë Spar sh.p.k, Go Green dhe Fashion Group. Shitja e këtyre shoqërive u iniciua në mars të vitit 2025 dhe pritet të përfundojë brenda një viti nga data e raportimit.

Rezultatet e shoqërive janë paraqitur si më poshtë:

	Spar	FGA	Go Green	Total
Aktive afatshkurtra	2,607,737	347,684	2,516	2,957,937
Aktive afatgjata	2,794,078	157,310	5,073	2,956,461
Detyrime afatshkurtra	(3,168,940)	(227,938)	(2,779)	(3,399,657)
Detyrime afatgjata	(1,282,820)	(69,029)	-	(1,351,849)
Total i kapitalit	950,055	208,027	4,810	1,162,892

	Spar	FGA	Go Green	Total
Të ardhura nga kontratat me klientët	12,337,606	1,163,619	-	13,501,225
Kostot e shitjes	(9,769,009)	(619,451)	-	(10,388,460)
Shpenzime administrative	(1,866,739)	(260,642)	(14,972)	(2,142,353)
Të ardhura / (shpenzime) financiare neto	(4,521)	1,468	(120)	(3,173)
Fitimi para tatimit	697,337	284,994	(15,092)	967,239
Tatimi mbi fitimin	(81,117)	(24,516)	-	(105,633)
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	-
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	616,220	260,478	(15,092)	861,606

Vlera e aktiveve mbahet me vlerën më të ulët mes kostos dhe vlerës së tregut në përputhje me kërkesat e SNRF 5.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

8. Interesa jo-kontrollues në filiale

Informacioni financiar i filialeve që kanë interesa materiale jo-kontrolluese jepet më poshtë:

Pjesa e kapitalit të mbajtur nga interesa jo-kontrollues:

Emri	Vendi i themelimit dhe veprimtarisë	2025	2024
Neptun Kosova	Kosova	40%	40%
Kid Zone KS	Kosova	45%	45%
TEG	Shqipëri	3.00%	11.91%
Balfin Americans LLC	SHBA	10.00%	10.00%
Neptun MK	Maqedonia e Veriut	40%	40%
SEG	Maqedonia e Veriut	40%	40%
EGM	Maqedonia e Veriut	40%	40%
EGL	Maqedonia e Veriut	40%	40%

	Balancat e akumuluarat të interesave jo-kontrollues materiale:		Fitimi ose humbja alokuar për interesat jo-kontrollues materiale:	
	2025	2024	2025	2024
Neptun Kosova	204,552	202,397	211,041	189,592
Neptun NMK	322,463	298,343	105,784	88,302
Kid Zone KS	174,838	143,940	173,957	137,760
Balfin Americans LLC	186,539	210,496	(9,258)	(3,999)
TEG	161,023	550,083	30,934	96,318
SEG	222,384	227,369	5,770	8,445
EGM	1,834,728	352,031	204,525	126,312
EGL	324,144	(104,900)	389,471	(12,322)

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

8. Interesa jo-kontrollues në filiale (vazhdim)

Informacioni i përmbledhur financiar i këtyre filialeve është dhënë më poshtë. Ky informacion bazohet në shumat para eliminimeve të palëve të lidhura.

Përmbledhje e pasqyrës së fitimit ose humbjes për 2025:

	Neptun Kosova	Kid Zone KS	TEG	Neptun MK	SEG	EGM	EGL
Të ardhura nga kontratat me klientët	9,196,574	2,086,798	365,939	9,510,920	67,314	554,079	3,109,058
Të ardhura nga qiraja	4,578	-	1,405,808	8,088	1,056	1,139,421	588
Kostot e shitjes	(7,427,472)	(1,020,002)	(56,159)	(7,693,356)	-	(462,384)	(1,998,433)
Shpenzime administrative	(1,062,202)	(617,769)	(690,843)	(1,415,029)	(52,015)	(425,537)	(78,303)
Të ardhura / (shpenzime) financiare neto	(110,529)	(19,489)	(95,174)	(111,871)	70	(234,764)	40,381
Fitimi para tatimit	600,949	429,538	929,571	298,752	16,425	570,815	1,073,291
Tatimi mbi fitimin	(73,152)	(42,967)	(129,252)	(34,293)	(2,000)	(59,502)	(99,614)
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	(5,912)	(4,188)	-	(3,306)	(180)	(6,391)	(12,171)
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	521,885	382,383	800,319	261,153	14,245	504,922	961,506
Të atribueshme ndaj interesave jo-kontrollues	211,041	137,760	96,318	88,302	8,445	204,525	389,471
Dividendë paguar ndaj interesave jo-kontrollues	183,454	135,037	16,283	78,264	-	-	-

Përmbledhje e pasqyrës së fitimit ose humbjes për 2024:

	Neptun Kosova	Kid Zone KS	TEG	Neptun MK	SEG	EGM	EGL
Të ardhura nga kontratat me klientët	8,280,691	1,865,843	327,740	8,583,109	81,441	553,622	49
Të ardhura nga qiraja	4,713	-	1,359,929	2,873	590	1,176,027	686
Kostot e shitjes	(6,732,488)	(933,889)	(35,082)	(6,914,181)	(4,357)	(490,515)	(49)
Shpenzime administrative	(937,906)	(568,809)	(657,466)	(1,295,634)	(48,207)	(525,313)	(54,129)
Të ardhura / (shpenzime) financiare neto	(83,690)	(24,225)	(27,822)	(129,332)	(5,521)	(361,462)	22,638
Fitimi para tatimit	531,320	338,920	967,299	246,835	23,946	352,359	(30,805)
Tatimi mbi fitimin	(57,340)	(32,788)	(158,583)	(26,080)	(2,835)	(36,578)	-
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	(12,002)	(7,752)	-	(5,384)	(515)	(7,702)	751
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	461,978	298,380	808,716	215,371	20,596	308,079	(30,054)
Të atribueshme ndaj interesave jo-kontrollues	189,592	129,085	116,250	54,809	3,441	126,312	(12,322)
Dividendë paguar ndaj interesave jo-kontrollues	200,013	119,461	59,727	40,414	-	-	-

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

8 Interesa jo-kontrollues në filiale (vazhdim)

Përmbledhje e pasqyrës së pozicionit financiar më 31 dhjetor 2025:

	Neptun Kosova	Kid Zone KS	TEG	Neptun MK	SEG	EGM	EGL
Aktive afatgjata materiale	262,768	124,623	30,802	241,618	487,115	663,204	8,717
Aktive të tjera afatgjata	854,565	227,031	6,159,608	493,453	284,445	8,003,174	-
Inventarë	2,038,469	266,740	1,563	2,278,354	296,366	17,568	229,526
Llogari të arkëtueshme	265,114	5,514	371,282	825,362	30,805	225,710	1,277
Mjete monetare dhe depozitat afatshkurtyr	428,733	168,939	212,215	149,873	13,186	582,727	9,557
Aktive të tjera afatshkurtra	112,453	4,710	127,510	7,842	79,373	204,394	1,239,120
Aktive të mbajtura për shitje	-	-	-	-	-	-	-
Llogari tregtare dhe të tjera të pagueshme	1,467,742	154,296	103,902	1,465,310	35,408	124,219	19,184
Huamarrje me interes	1,143,269	-	2,677,802	1,143,712	-	4,948,143	-
Detyrime të tjera	824,367	260,781	191,291	618,576	600,004	88,164	372,318
Totali i kapitalit	526,724	382,480	3,929,985	768,904	555,878	4,536,251	1,096,695

Zotëruarit e kapitalit të mëmës

Interesa jo-kontrollues

Përmbledhje e pasqyrës së pozicionit financiar më 31 dhjetor 2024:

	Neptun Kosova	Kid Zone KS	TEG	Neptun MK	SEG	EGM	EGL
Aktive afatgjata materiale	230,921	86,943	34,801	233,962	490,380	844,355	11,379
Aktive të tjera afatgjata	767,966	301,547	6,369,175	455,748	288,046	8,163,599	34
Inventarë	1,442,815	204,944	1,563	2,055,081	18	12,301	2,230,865
Llogari të arkëtueshme	219,162	5,826	302,550	553,867	34,950	191,621	3,329
Mjete monetare dhe depozitat afatshkurtyr	88,187	158,358	211,695	24,474	14,070	579,747	32,212
Aktive të tjera afatshkurtra	123,069	5,646	63,965	4,165	404	166,789	939,389
Aktive të mbajtura për shitje	-	-	-	209,734	300,099	-	-
Llogari tregtare dhe të tjera të pagueshme	1,277,519	142,298	78,094	1,462,170	38,872	194,673	657,234
Huamarrje me interes	599,851	-	3,111,961	787,119	93,480	5,610,804	-
Detyrime të tjera	527,865	322,487	121,262	576,765	447,126	70,577	2,423,075
Totali i kapitalit	466,885	298,479	3,672,432	710,977	548,489	4,082,358	136,899
Zotëruarit e kapitalit të mëmës	254,713	151,565	3,235,045	396,402	69,074	3,719,451	209,803
Interesa jo-kontrollues	212,172	146,914	437,387	314,575	479,415	362,907	(72,904)

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

8. Interesa jo-kontrollues në filiale (vazhdim)

Përmbledhje e pasqyrës së flukseve monetare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025:

	Kid Zone				
	Neptun Kosova	KS	TEG	Neptun MK	SEG
Shfrytëzuese	(357,024)	427,686	975,442	(75,764)	171,039
Investuese	(118,445)	(47,522)	(129,252)	(211,397)	(71,153)
Financuese	816,016	(369,583)	(842,728)	407,322	(100,770)
Rritja /ulja neto në mjete monetare dhe ekuivalentë të tyre	340,547	10,581	3,462	120,161	(884)
				2,981	(22,655)

Përmbledhje e pasqyrës së flukseve monetare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024:

	Kid Zone				
	Neptun Kosova	KS	TEG	Neptun MK	SEG
Shfrytëzuese	316,604	420,878	852,763	(331,434)	(287,224)
Investuese	(59,156)	(57,882)	(84,163)	101,871	3,936,356
Financuese	(306,476)	(351,376)	(888,282)	107,474	(3,643,856)
Rritja /ulja neto në mjete monetare dhe ekuivalentë të tyre	(49,028)	11,620	(119,682)	(122,089)	5,276
				(65,729)	(339,457)

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

9. Pjesëmarrje në sipërmarrjet e përbashkëta

Interesi i Grupit në sipërmarrjet e tij të përbashkëta llogaritet duke përdorur metodën e kapitalit në pasqyrat financiare të konsoliduara. Informacioni i përmbledhur financiar i sipërmarrjeve materiale të përbashkëta të Grupit, bazuar në pasqyrat financiare të tij sipas SNRF-ve, dhe rakordimi me vlerën kontabël të investimit në pasqyrat e konsoliduara financiare janë dhënë më poshtë:

	2025					2024				
	Stella Mare	Milsped	Bellevedere	Aircraft Maintenance	CEE BIG Balfin Holding	Stella Mare	Milsped	Bellevedere		
Përmbledhje e pasqyrës së fitimit ose humbjes:										
Të ardhura nga kontratat me klientët	244,406	2,209,107	429,524	3,896	-	320,349	1,792,355	390,853		
Kosto e mallrave të shitur	(146,228)	(4,897)	(379,374)	(3,451)	(2,288)	(165,909)	(4,209)	(353,655)		
Shpenzime administrative	(15,235)	(2,075,190)	(8,552)	(2,924)	-	(82,189)	(1,721,648)	(14,802)		
Të ardhura / (shpenzime) financiare Neto	-	(13,384)	(47,335)	(404)	(942)	(4,748)	(3,863)	14,755		
Fitimi para tatimit	82,943	115,636	(5,737)	(2,883)	(3,230)	67,503	62,635	37,151		
Tatimi mbi fitimin	(12,958)	(24,967)	(5,110)	-	-	(14,089)	(10,509)	(5,573)		
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	-	-	-	-	-	-	-	-		
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	69,985	90,669	(10,847)	(2,883)	(3,230)	53,414	52,126	31,578		
Pjesa e grupit në fitimin e vitit	34,993	45,335	(5,423)	(1,441)	(1,615)	26,707	26,063	15,789		

	2025					2024				
	Stella Mare	Milsped	Bellevedere	Aircraft Maintenance	CEE BIG Balfin Holding	Stella Mare	Milsped	Bellevedere		
Përmbledhje e pasqyrës së pozicionit financiar:										
Aktive afatshkurtra	158,847	493,371	797,998	7,347	226,776	327,052	303,326	1,183,726		
Aktive afatgjata	8,705	265,352	119	12,225	229,003	5,762	304,419	253		
Detyrime afatshkurtra	81,352	505,896	51,223	2,286	453,552	265,355	415,755	144,877		
Detyrime afatgjata	3,461	106,050	672,997	583	5,487	347	83,756	954,358		
Total i kapitalit	82,739	146,777	73,897	16,703	(3,260)	67,112	108,234	84,744		
Pjesa e grupit në kapital	41,370	73,389	36,949	8,352	-	33,556	54,117	42,372		

Grupi nuk ka emër të mirë ose rregullime të tjera të lidhura me sipërmarrjet e përbashkëta.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

10. Investime në pjesëmarrje

Grupi ka interesa në Perutnina Ptuj Albania. Interesat e Grupit kontabilizohen duke përdorur metodën e kapitalit në pasqyrat financiare të konsoliduara.

Grupi nuk ka emër të mirë ose rregullime të tjera të lidhura me pjesëmarrjet.

11. Informacion për segmentet

Baza për segmentimin

Sipas kërkesave të SNRF 8 "Segmentet e shfrytëzimit", Grupi kërkohet të shpalosë informacione për segmentet nëse borxhet ose letrat me vlerë të kapitalit tregtohen publikisht ose Grupi është në procesin e paraqitjes së pasqyrave të tij financiare me rregullatorin e letrave me vlerë. Grupi nuk përmbush kërkesat e detyrueshme për të qenë në përputhje me SNRF 8, megjithatë Drejtimi ka zgjedhur të zbatojë vullnetarisht disa shpalosje shpjeguese në këto pasqyra të konsoliduara financiare në lidhje me industrinë e ndryshme dhe segmentet gjeografike që operon. Për arsye drejtimi, Grupi është i organizuar në gjashtë segmente të raportueshme strategjike. Këto segmente të raportueshme ofrojnë produkte dhe shërbime të ndryshme dhe drejtohen në mënyrë të ndarë. Përmbledhja e mëposhtme pasqyron operacionet e çdo segmenti të raportueshëm:

Segmentet e raportueshëm	Operacionet
Pronat e paluajtshme	Ndërtimi i pronave të paluajtshme, funksionimi i qendrave tregtare dhe vendpushimet luksoze
Shitje me pakicë	Shitja e mallrave për konsum dhe mallrave elektronike, shitja e lodrave dhe mallrave të modës
Shërbime Banka	Mirëmbajtja dhe riparimi i shërbimeve elektronike, komerciale dhe të administrimit të qendrave tregtare dhe komplekseve të banimit
Të tjera	Shërbime bankare për individë
	Aktivitetet investimi, shërbime këshillimi

Zëvendës Presidentët e industrisë përkatëse, siç përshkruhet në shënimin 1, monitorojnë performancën e shoqërive duke u përqendruar në planifikimin strategjik, vendosjen e objektivave dhe janë plotësisht të përgjegjshëm për garantimin e organizimit të Grupit. Bordi Drejtues monitoron dhe shqyrton performancën e Grupit si nga industria operuese ashtu edhe nga perspektiva gjeografike. Përveç kësaj, Bordi Drejtues monitoron dhe shqyrton performancën në tregjet kombëtare dhe ndërkombëtare (Maqedonia e Veriut, Kosova, Bosnja dhe Hercegovina, Austria dhe Mali i Zi) duke marrë vendime të rëndësishme në lidhje me zbatimin e qëllimeve strategjike të Grupit dhe objektivave afatshkurtër dhe afatgjatë.

Informacioni mbi raportimin e segmenteve që kontribuojnë 10% ose më shumë se totali i aktiveve të Grupit, fiton 10% ose më shumë nga segmentet e kombinuara që nuk raportuan humbje ose 10% të segmenteve të kombinuara që raportuan një humbje, 10% ose më shumë të aktiveve të kombinuara të të gjithë segmenteve të shfrytëzimit, janë shpalosur në mënyrë të përshtatshme në përputhje me kërkesat e SNRF 8 "Segmentet e shfrytëzimit". Bordi Drejtues cakton takimet mujore dhe të gjithë anëtarët kanë të drejtë vote.

Çmimet e transferimit ndërmjet segmenteve të shfrytëzimit bazohen në transaksione të kryera në mënyrë të vullnetshme midis palëve të palidhura me njëra-tjetrën, në mënyrë të ngjashme me transaksionet me palët e treta. Më poshtë paraqitet ndarja e të ardhurave të Grupit nga kontratat me klientët. Informacioni në lidhje me secilin segment të raportueshëm është paraqitur më poshtë. Fitimi operativ i segmentit përdoret për të matur performancën, sepse drejtimi beson se ky informacion është i rëndësishëm në vlerësimin e rezultateve të segmenteve përkatëse në lidhje me njësitë e tjera që operojnë në të njëjtën industri.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

11. Informacion për segmentet (vazhdim)

Informacion për segmentet sipas industrisë për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2025	Pasuri të paluajtshme	Shitje me pakicë	Shërbimet	Të tjera	Bankat	Totali segmenteve	Eliminimet dhe rregullimet	Totali i konsoliduar
Të ardhurat nga kontratat me klientët	15,800,032	45,907,909	826,589	775,345	1,310,316	64,620,191	(10,481,640)	54,138,551
Të ardhurat nga qiraja	3,310,636	21,055	-	37,957	215,038	3,584,686	(401,499)	3,183,187
Kostot e shitjes	(8,976,097)	(35,254,085)	(154,792)	(109,021)	(246,246)	(44,740,241)	7,564,826	(37,175,415)
Fitimi neto nga veprimtaria financiare	236	-	-	-	5,852,281	5,852,517	212,390	6,064,907
Fitimi bruto	10,134,807	10,674,879	671,797	704,281	7,131,389	29,317,153	(3,105,923)	26,211,230
Të ardhura të tjera operative	767,347	252,184	17,082	3,532,226	88,204	4,657,043	(3,503,724)	1,153,319
Shpenzimet e shitjes dhe shpërndarjes	(1,722,574)	(1,355,728)	(56,041)	(44,995)	(158,987)	(3,338,325)	1,215,503	(2,122,822)
Shpenzimet administrative dhe operacionale të tjera	(1,388,639)	(1,832,177)	(122,120)	(628,080)	(1,683,497)	(5,654,513)	690,015	(4,964,498)
Shpenzimet e punonjësve	(1,865,602)	(3,254,249)	(416,920)	(961,353)	(1,577,717)	(8,075,841)	591,915	(7,483,926)
Shpenzime amortizimi	(1,172,485)	(1,136,327)	(49,674)	(153,074)	(535,993)	(3,047,553)	296,110	(2,751,443)
Humbje të pritshme të kredisë nga veprimtaria financiare	(20,995)	(7,003)	(2,848)	(157,307)	(123,440)	(311,593)	-	(311,593)
Fitimi operativ	4,731,859	3,341,579	41,276	2,291,698	3,139,959	13,546,371	(3,816,104)	9,730,267
Aktivët e segmentit	90,604,469	21,889,485	428,566	52,026,209	185,290,905	350,239,634	(53,928,446)	296,311,188
Detyrimet e segmentit	48,428,853	17,105,318	518,044	1,763,263	165,630,661	233,446,139	(19,241,275)	214,204,864
Informacion për segmentet sipas industrisë për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2024	Pasuri të paluajtshme	Shitje me pakicë	Shërbimet	Të tjera	Bankat	Totali segmenteve	Eliminimet dhe rregullimet	Totali i konsoliduar
Të ardhurat nga kontratat me klientët	18,573,084	41,708,226	841,298	663,682	1,116,467	62,902,757	(9,993,833)	52,908,924
Të ardhurat nga qiraja	3,342,295	9,833	-	125,151	183,631	3,660,910	(468,684)	3,192,226
Kostot e shitjes	(8,340,443)	(32,200,863)	(193,197)	(97,238)	(178,134)	(41,009,875)	7,460,242	(33,549,633)
Fitimi neto nga veprimtaria financiare	75	-	-	-	5,504,287	5,504,362	208,881	5,713,243
Fitimi bruto	13,575,011	9,517,196	648,101	691,595	6,626,251	31,058,154	(2,793,394)	28,264,760
Të ardhura të tjera operative	268,104	153,055	16,387	3,644,382	306,244	4,388,172	(3,782,169)	606,003
Shpenzimet e shitjes dhe shpërndarjes	(1,168,122)	(1,166,091)	(56,641)	(30,567)	(168,390)	(2,589,811)	1,115,987	(1,473,824)
Shpenzimet administrative dhe operacionale të tjera	(1,428,884)	(1,489,247)	(138,918)	(634,463)	(1,286,214)	(4,977,726)	706,335	(4,271,391)
Shpenzimet e punonjësve	(1,506,547)	(2,756,450)	(377,216)	(796,453)	(1,369,179)	(6,805,845)	515,725	(6,290,120)
Shpenzime amortizimi	(964,706)	(1,022,253)	(46,069)	(156,096)	(433,390)	(2,622,514)	268,754	(2,353,760)
Humbje të pritshme të kredisë nga veprimtaria financiare	(41,234)	(4,629)	(1,343)	(94,895)	(435,030)	(577,131)	-	(577,131)
Fitimi operativ	8,733,622	3,231,581	44,301	2,623,503	3,240,292	17,873,299	(3,968,762)	13,904,537
Aktivët e segmentit	75,453,326	22,697,318	382,670	44,576,625	159,877,961	302,995,489	(47,834,365)	255,161,124
Detyrimet e segmentit	38,834,495	18,043,922	455,172	746,715	143,423,496	201,506,579	(17,932,892)	183,573,687

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***11. Informacion për segmentet (vazhdim)**

Rakordimi i informacionit mbi segmentet e raportueshme me shumat e raportuara në pasqyrat financiare.

Rakordim i fitimit operativ me fitimin neto

	2025	2024
	9,730,267	13,904,537
Fitim nga blerje e volitshme	-	-
Shpenzime financiare	(1,276,532)	(1,638,185)
Të ardhura financiare	737,033	526,516
Fitim / (Humbje) nga shitja e filialit	3,497,839	-
Pjesa e fitimit të një shoqërie me pjesëmarrje dhe një sipërmarrje të përbashkët	33,481	67,135
Fitimi para tatimit	12,722,088	12,860,003
Shpenzimet e tatimit mbi fitimin	(1,941,564)	(1,239,959)
Të ardhura (shpenzime) nga tatimi i shtyrë	(150,747)	(1,068,535)
Fitimi për vitin	10,629,777	10,551,509
Fitimi/ (humbja) për vitin nga operacionet jo të vazhdueshme	281,677	861,607
Fitimi për vitin	10,911,454	11,413,116
Të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	(424,954)	156,585
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse	10,486,500	11,569,701

	2025	2024
I. Të ardhurat		
Të ardhurat totale për segmentet që raportojnë	74,057,394	72,068,029
Eliminimi i të ardhurave ndër segmente	(10,670,749)	(10,253,636)
Të ardhurat e konsoliduara	63,386,645	61,814,393
II. Fitimi operacional		
Fitimi total operativ për segmentet që raportojnë	13,546,371	17,873,299
Eliminimi i të ardhurave ndër segmente	(3,816,104)	(3,968,762)
Fitimi i konsoliduar para tatimit nga vazhdimi i operacioneve	9,730,267	13,904,537
III. Aktive		
Aktive operationale të segmenteve	316,180,920	269,200,421
Aktive tatimore të shtyra	32,333,551	27,135,793
Aktive të mbajtura për shitje	-	5,914,399
Investime në pjesëmarrje e sipërmarrje të përbashkëta	1,725,163	744,863
Eliminimi i të ardhurave ndër segmente	(53,928,446)	(47,834,352)
Aktive totale të konsoliduara	296,311,188	255,161,124
IV. Detyrime		
Detyrime operationale të segmenteve	209,609,170	179,447,968
Detyrime tatimore të shtyra	2,280,019	2,020,699
Tatimi aktual i pagueshëm	405,417	89,734
Huamarrje me interes	21,151,533	14,935,964
Detyrime të mbajtura për shitje	-	5,012,214
Eliminimi i detyrimeve ndër segmente	(19,241,275)	(17,932,891)
Detyrime totale të konsoliduara	214,204,864	183,573,688

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

11. Informacion për segmentet (vazhdim)

Informacion gjeografik

Informacion për segmentet sipas gjeografisë

	Të ardhura		Fitimi operativ (humbja)	
	2025	2024	2025	2024
Shqipëri	35,781,818	40,081,147	9,530,690	15,180,527
Maqedoni e Veriut	14,600,187	10,551,679	2,239,834	1,061,633
Kosovë	11,454,543	10,295,931	1,163,546	981,452
Bosnje & Hercegovina	3,034,817	2,367,789	211,216	280,350
Shtete të tjera	9,186,029	8,771,483	401,085	369,335
<i>Mal i Zi</i>	1,311,342	1,187,255	300,169	302,509
<i>Austri</i>	7,874,451	7,584,153	80,634	66,258
<i>Hollandë</i>	-	-	95,296	50,224
<i>Kanada</i>	236	75	(1,172)	(9,669)
<i>SHBA</i>	-	-	(70,112)	(39,987)
<i>Moldavi</i>	-	-	(220)	-
<i>Serbi</i>	-	-	(3,510)	-
Totali i segmenteve	74,057,394	72,068,029	13,546,371	17,873,297
Eliminime	(10,670,749)	(10,253,636)	(3,816,104)	(3,968,760)
Totali për vazhdimin e aktivitetit	63,386,645	61,814,393	9,730,267	13,904,537

12. Të ardhura nga kontratat me klientët

Më poshtë paraqitet ndarja e të ardhurave të Grupit nga kontratat me klientët për operacionet e vazhdueshme:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shitja me pakicë e pajisjeve elektronike të konsumit	31,780,494	29,062,988
Shitja me pakicë e lodrave	9,387,788	8,455,939
Veshje & shitje me pakicë	139,360	-
Totali i segmentit të shitjeve me pakicë	41,307,642	37,518,927
Tregtimi i energjisë	-	8,484
Totali i shitjeve të energjisë dhe minierave	-	8,484
Shitja e pasurive të paluajtshme	6,591,155	11,131,826
Shitja e punëve të ndërtimit	2,101,969	853,534
Totali shitjeve të pronave të paluajtshme	8,693,124	11,985,360
Shitje mallrash të tjera	88,069	34,206
Totali i shitjeve të mallrave	50,088,835	49,546,977
Të ardhurat nga marketingu dhe tarifat e franshizës	203,758	120,495
Shërbime të mirëmbajtjes dhe riparimit	238,555	232,448
Të ardhurat nga tarifat dhe komisionet	1,352,616	1,259,128
Shitje të tjera shërbimesh	2,254,788	1,749,876
Totali i shërbimeve	4,049,717	3,361,947
Të ardhurat totale nga kontratat me klientët	54,138,552	52,908,924

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

12. Të ardhura nga kontratat me klientët (vazhdim)

Tregu gjeografik	2025	2024
Ndërkombëtare	7,349,551	6,938,487
Vendase	46,789,000	45,970,437
Të ardhurat totale nga kontratat me klientët	54,138,551	52,908,924

Koha e njohjes së të ardhurave	2025	2024
Transferuar në një moment të caktuar	53,062,030	52,324,556
Transferuar përgjatë kohës	1,076,521	584,368
Të ardhurat totale nga kontratat me klientët	54,138,551	52,908,924

Balancat e kontratave

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Balancat e kontratave		
Llogari të arkëtueshme	4,870,573	4,149,526
Aktive afatgjata të kontratës	19,766,345	16,773,462
Aktive afatshkurtra të kontratës	1,206,266	1,694,771
Detyrime afatgjata të kontratës	(16,604,116)	(12,837,379)
Detyrime afatshkurtra të kontratës	(8,807,000)	(6,056,036)

Llogaritë e arkëtueshme nuk gjenerojnë interesa dhe përgjithësisht janë me terma 30 deri 60 ditë. Rritja lidhet kryesisht me rritjen në sektorin e shitjeve me shumicë dhe rritje në sektorin e pasurive të paluajtshme nga punimet ndërtimore. Detyrimet e kontratave përfshijnë paradhënie afatshkurtra dhe afatgjata për punimet ndërtimore që janë në proces dhe pikët e besnikërisë.

Çmimi i transaksionit i alokuar për detyrimet e mbetura të performancës (të pa përmbushur ose pjesërisht të pa përmbushur) me 31 dhjetor janë, si më poshtë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Çmimi i transaksionit		
Brenda një viti	5,425,069	950,262
Më shumë se një vit	8,650,382	7,834,579
Totali	14,075,451	8,784,841

Detyrimet e mbetura të kontratës që pritet të njihen në më shumë se një vit lidhen me shitjen e pronave të paluajtshme të cilat janë kontraktuar kryesisht për shitje në fazën e zhvillimit. Referojuni Shënimit 2.3 për përmbledhjen e Politikave të Rëndësishme të Kontabilitetit për matjen e këtyre të ardhurave. Të gjitha detyrimet e tjera të mbetura të kontratës pritet të njihen brenda një viti.

Vlerësimi i çmimit të pavarur të shitjes – programi i besnikërisë

Grupi vlerëson çmimin të pavarur të shitjes të pikëve të besnikërisë të dhëna gjatë programit të besnikërisë, të cilat mund të këmbehen me produkte falas. Çmimi i pavarur i shitjes të pikëve të besnikërisë matet në pjesën e vlerës nominale të shitjes që jep pike. Kur vlerësohet çmimi i pavarur i shitjes të pikëve të besnikërisë, Grupi merr në konsideratë mundësinë që klienti të shfrytëzojë pikët.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

12. Të ardhurat nga kontratat me klientët (vazhdim)

Më 31 dhjetor 2025, përgjegjësia e vlerësuar për pikat e pashlyera ishte si më poshtë:

Pikët e programit të besnikërisë

	2025	2024
Në 1 janar	80,670	77,891
Të njohura si të ardhura gjatë vitit	(86,107)	(90,152)
Të shtyra gjatë vitit	134,745	141,687
Të skaduara gjatë vitit	(50,004)	(47,644)
Diferenca nga kurset e këmbimit	(264)	(1,112)
Në 31 dhjetor	79,040	80,670

Detyrimet e performancës

Informacioni në lidhje me detyrimet e performancës së Grupit përmbledhet më poshtë:

Shitja me pakicë e pajisjeve elektronike të konsumit dhe shitja e mallrave të konsumit

Detyrimi i performancës përmbushet me dorëzimin e mallrave (zakonisht në arkë) dhe pagesa zakonisht paguhet në vend duke përjashtuar shitjet me shumicë, të cilat nuk janë të rëndësishme për Grupin.

Klientët kanë të drejtë për pikë besnikërie, gjë që rezulton në ndarjen e një pjese të çmimit të transaksionit në pikat e besnikërisë. Të ardhurat njihen kur pikët përdoren (për shembull përdoren për të blerë ose marrë ulje in blerje të tjera).

Shitje me pakicë lodrash, Veshje & Online

Detyrimi i performancës përmbushet me dorëzimin e mallrave (në arkë) dhe pagesa zakonisht kryhet në vend.

Shitja e pasurive të paluajtshme

Detyrimi i performancës përmbushet me dorëzimin e njësisë së pasurive të paluajtshme kur ndërtimi të ketë përfunduar dhe certifikuar. Pagesa zakonisht arkëtohet paraprakisht, në rastet kur një pjesë e shumës pritet pas dorëzimit dhe sipas kushteve të kontratës të rëna dakord, të cilat janë sipas rastit.

Të ardhurat nga marketingu dhe tarifat e franshizës

Detyrimi i performancës përmbushet përgjatë kohës dhe pagesa zakonisht paguhet me faturimin që mund të ndodhë para se të ofrohet shërbimi.

Shërbime të mirëmbajtjes dhe riparimit

Detyrimi i performancës përmbushet përgjatë kohës dhe pagesa për shërbimet e mirëmbajtjes duhet të paguhet para se të ofrohet shërbimi, e faturuar gjatë ditëve të para të muajit. Shërbimet e mirëmbajtjes dhe riparimit përfshijnë tarifën e shërbimit për qiramarrësit nga qendra tregtare.

Shitje të tjera shërbimesh

Detyrimi i kontratës kryesisht është realizuar përgjatë kohës dhe pagesat për shitje të tjera shërbimesh duhet të kryhen përpara dhënies së shërbimit, faturimi kryhet në ditët e para të muajit. Shitje të tjera shërbimesh përfshijnë pagesa për shërbimet e garancive, franshizat, zhvillimet e projekteve ndërtimore, shërbime këshillimi financiar.

13. Të ardhura nga qiratë

Grupi ka hyrë në qira operative mbi portofolin e tij të aktiveve afatgjata materiale të investuara që përbëhet nga dyqane dhe magazina. Të ardhurat nga qiratë të njohura nga Grupi gjatë vitit janë 3,183,187 mijë Lekë (2024: 3,192,226 mijë Lekë).

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

14. Të ardhurat neto nga interesi nga veprimtaria financiare

Përbërësit kryesorë të të ardhurave të interesit nga veprimtaria bankare për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë si më poshtë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Të ardhurat nga huatë dhënë klientëve	4,817,402	4,263,922
Të ardhura nga aktivet financiare VDATGJ	2,691,050	2,492,113
Të ardhura nga llogaritë me bankat	299,419	373,873
Të ardhurat totale nga interesi nga veprimtaria bankare	7,807,871	7,129,908
Shpenzime për interesa me klientët	(1,377,741)	(1,149,587)
Shpenzime për interesa me bankat	(365,223)	(267,078)
Shpenzimet totale të interesit nga veprimtaria bankare	(1,742,964)	(1,416,665)
Të ardhurat neto nga aktiviteti me bankat	6,064,907	5,713,243

15. Kostot e shitjeve

Përbërësit kryesorë të kostos së shitjes për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Kostoja e mallrave për rishitje	33,268,629	28,343,685
Kostoja e shitjes së pasurive të paluajtshme	477,975	3,354,321
Kostot e dhënies së shërbimeve bankare	246,280	178,134
Kosto të tjera shitjeje	3,182,531	1,673,493
Total	37,175,415	33,549,633

16. Shpenzimet e shitjes dhe shpërndarjes

Përbërësit kryesorë të shpenzimeve të shitjes dhe shpërndarjes për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shpenzimet e marketingut	1,049,204	807,936
Shpenzimet e transportit	154,668	141,727
Shpenzime të tjera të shitjes dhe shpërndarjes	918,950	524,161
Totali	2,122,822	1,473,824

Shpenzimet e marketingut lidhen kryesisht me fushata promovionale të kryera nga filialet në industritë respektive të tilla si Balfin Real Estate, QTU, TEG, Green Coast, filialet e Neptunit, Tirana Bank, filialet e Kid Zone, të cilat kanë pjesën më të madhe të shpenzimeve të marketingut që kanë ndodhur gjatë 2025.

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***17. Shpenzime administrative dhe operative të tjera**

Përbërësit kryesorë të shpenzimeve administrative për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shpenzime komunikimi	462,082	362,834
Shpenzime franshize	401,365	342,922
Shpenzimet e energjisë elektrike	387,623	318,020
Mirëmbajtje dhe riparime	324,197	307,101
Tarifat për sigurimin e depozitave (ASD)	305,585	276,902
Shpenzime sigurie	295,953	343,258
Shpenzime për taksa, përveç tatim fitimit	287,050	216,673
Shpenzime të zhvlerësimit të aktiveve të riposeduara	279,725	96,923
Shërbime auditimi / konsulence	253,731	127,955
Shpenzime për udhëtime dhe dieta	252,742	347,536
Shpenzime të tjera administrative	245,254	203,911
Shpenzime përfaqësimi	224,557	198,807
Shërbime të ndryshme nga palët e treta	215,247	190,013
Shpenzimet e qirasë	200,874	145,225
Komisionet bankare	169,594	144,403
Shpenzimet e lidhura me kartat nga veprimtaria financiare	148,175	80,315
Shpenzime pastrimi	105,073	92,194
Shpenzime të ndryshme	98,976	96,110
Fondi bankës për ndërhyrjen e jashtëzakonshme	69,106	60,886
Zhvlerësimi i inventarit	53,401	19,275
Provizione dhe zhvlerësime	52,995	57,134
Shërbime ligjore	47,155	48,473
Tarifa dhe shpenzime të tjera	35,962	31,245
Humbje nga shitja e aseteve në inventar	26,365	9,254
Penalitete dhe gjoba	20,767	19,182
Çregjistrim i llogarive të arkëtueshme	944	134,840
Total	4,964,498	4,271,391

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***18. Humbje të pritshme të kredisë nga veprimtaria financiare**

Përbërësit kryesorë të humbjeve të pritshme të kredive për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Nga huatë dhe paradhëniet ndaj klientëve	123,440	435,030
Nga paradhëniet ndaj bankave; letrat me vlerë dhe zërat jashtë bilancit	153,391	93,505
Nga llogaritë e arkëtueshme	34,762	48,596
Totali	311,593	577,131

19. Shpenzime për punonjësit

Përbërësit kryesorë të shpenzimeve për punonjësit për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Pagat e punonjësve	6,071,858	5,036,416
Kontributet shoqërore dhe shëndetësorë të punonjësve	1,078,132	933,919
Trajnime për punonjësit	70,892	77,926
Shpenzime rimbursimi personeli	25,862	46,243
Shpenzime të tjera për punonjësit	231,694	182,456
Kontribute të tjera për punonjësit	5,488	13,160
Totali	7,483,926	6,290,120

20. Shpenzim i amortizimit

Përbërësit kryesorë të shpenzimit të amortizimit për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shpenzime amortizimi i aktiveve me të drejtë përdorimi	1,017,201	929,223
Shpenzime amortizimi për aktive afatgjata materiale	850,664	648,634
Shpenzime amortizimi të aktiveve afatgjatë materiale të investuara	708,748	657,690
Shpenzime amortizimi për aktive afatgjata jo-materiale	174,830	118,213
Totali i shpenzimeve të amortizimit për vitin	2,751,443	2,353,760

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

21. Të ardhura të tjera operative

Përbërësit kryesorë të të ardhurave të tjera operative për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Të ardhura të tjera	920,696	406,870
Të ardhura nga shitja e aktiveve	186,352	18,508
Të ardhura nga rimarrja e provizionit	46,271	180,625
Totali	1,153,319	606,003

Në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 të ardhurat e tjera kryesisht janë gjeneruar nga të ardhurat e kompanive të cilat nuk bien nën trajtimin e SNRF 15 Të ardhura nga kontratat me klientët të cilat përfshijnë këto natyra: të ardhura nga komisionet, të ardhura nga tarifa e franshize, të ardhura nga penalitetet, rimbursim i shpenzimeve nga klienti dhe shërbime të tjera nga furnitorët. Gjithashtu, për vitin 2025 të ardhura të tjera përfshijnë edhe të ardhurat nga dividendi për shoqëritë e shitura gjatë vitit.

22. Shpenzime financiare

Përbërësit kryesorë të shpenzimeve financiare për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shpenzimet e interesit	713,556	796,222
Shpenzime të tjera financiare	275,885	349,501
Shpenzime financiare të detyrimeve të qirasë SNRF 16	184,096	175,559
Shpenzime financiare me palët e lidhura	70,218	2,257
Humbje nga kurset e këmbimit	32,777	306,605
Humbja nga shitja e letrave me vlerë	-	8,041
Totali	1,276,532	1,638,185

Në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 shpenzimet e interesit përbëhen nga shpenzimet e interesit për kreditë nga institucionet financiare. Shpenzimet e tjera financiare përbëhen kryesisht nga shpenzimet e interesit nga komponenti financiar i SNRF 15.

23. Të ardhura financiare

Përbërësit kryesorë të të ardhurave financiare për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Të ardhura nga interesat nga palë të treta	562,763	463,499
Të ardhura të tjera financiare	174,270	63,017
Totali	737,033	526,516

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

24. Shpenzimi i tatimit mbi fitimin

Përbërësit kryesorë të shpenzimit të tatimit mbi fitimin për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Shpenzim aktual i tatim fitimit	1,941,564	1,239,959
Të ardhura nga tatimi i shtyrë, neto (Shënimi 33)	150,747	1,068,535
Shpenzim i tatim fitimit për vitin	2,092,311	2,308,494

Rakordim i fitimit kontabël për vitin dhe fitimit të tatueshëm të Grupit dhe normës tatimore efektive të Grupit është si më poshtë:

Norma e tatimit mbi të ardhurat e aplikueshme për shumicën e të ardhurave të Grupit për vitin 2025 është 15% (2024: 15%).

	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025	Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024
Fitimi i konsoliduar para tatimit	12,722,089	12,860,004
Eliminimi i konsolidimit	4,633,769	4,154,137
Fitimi jo i konsoliduar para tatimit	17,355,858	17,014,141
Shpenzime të pazbritshme		
Shpenzime të pazbritshme	1,475,862	1,926,462
Provizione	52,817	50,650
Amortizim për ngarkesa tatimore	117,963	33,548
Zhvlërësim inventari	57,006	37,163
Shpenzim interesi – SNRF 15	251,726	224,068
Ndikimi fiskal për çmimin maksimal të shitjes	5,741	4,700
Fitimi/(humbja) e realizuar para blerjes	2,493	4,886
Total i shpenzimeve të pazbritshme	1,963,608	2,281,477
Përdorimi i krediteve tatimore	-	(5,069)
Norma e tatimit		
Tatim fitimi aktual		
(bazuar mbi të ardhurat e tatueshme)	1,942,899	1,237,964
Tatime mbi të ardhurat (rregullime për periudhën paraardhëse)	(1,335)	1,995
Tatim fitimi aktual	1,941,564	1,239,959
Shkalla efektive e tatimit aktual	15.26%	9.64%
Tatim fitimi total (aktual dhe i shtyrë)	2,092,311	2,308,494
Shkalla totale efektive e tatimit	16.45%	17.95%

Përdorimi / krijimi i humbjeve dhe të ardhurave tatimore

Krijimi i humbjeve dhe ardhurave tatimore i përket shumës së humbjeve tatimore të gjeneruara përgjatë periudhës dhe i jep të drejtë përdorimi përkundrejt të ardhurave tatimore në periudhat e mëvonshëm.

Përdorimi i humbjeve dhe ardhurave tatimore i përket shumës së humbjeve tatimore të gjeneruara përgjatë periudhës dhe i jep të drejtë përdorimi përkundrejt të ardhurave tatimore në periudhën aktuale.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

24 Shpenzimi i tatimit mbi fitimin (vazhdim)

Pozicionet e pasigurta të tatimit mbi të ardhurat

Detyrimet aktuale të tatimit mbi të ardhurat nuk përfshijnë asnjë shumë që lidhet me pasiguritë nga zbritjet e tatimeve të marra për ndonjë shpenzim. Drejtimi vlerëson se nuk do të ketë ndonjë ekspozim material për të shlyer nëse kërkohet nga autoritetet tatimore. Detyrimet e tatimit mbi të ardhurat do të vlerësohen plotësisht kur të ndodhin kontrollet tatimore në lidhje me deklaratat përkatëse tatimore.

25. Vlera e drejtë e aktiveve të gatshme për shitje

Më 31 dhjetor 2025 Grupi ka investuar në Eurobonde dhe bonde korporative të emetuara nga qeveria shqiptare. Për vitin që mbyllet më 31 dhjetor 2025, Grupi ka pësuar një fitim nga ndryshimi në vlerën e drejtë të aktiveve të gatshme për shitje në shumën 244,787 mijë lekë (2024: fitim në shumën 669,205 mijë lekë).

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

26. Aktive afatgjata materiale

Përbërësit kryesorë të aktiveve afatgjata materiale për vitet e mbyllura më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

Kosto	Ndërtesa	Toka	Makinieri dhe instalime teknike	Automjete	Kompjuterë dhe pajisje Elektronike	Mobilje dhe pajisje	Përmirësime e qirasë	Aktive të tjera materiale	Aktive në proces	Totali
Më 1 janar 2024	856,142	902,752	1,135,241	1,420,766	1,985,976	1,524,439	1,967,405	1,264,197	460,855	11,517,773
Shtesat	13,690	123	54,169	50,883	242,351	206,071	186,148	89,757	122,518	965,710
Pakësime	(71,099)	-	(5,927)	(26,944)	(68,681)	(32,942)	(7,798)	(11,074)	-	(224,465)
Aktivitet e mbajtura për shitje	(263,231)	(302,416)	(999,284)	(8,715)	(116,674)	(280,128)	(240,303)	(48,181)	-	(2,258,932)
Transferimet	183,202	8,840	(18,734)	(16,708)	(9,156)	13,380	60,894	(78,932)	(264,724)	(121,938)
Diferenca e këmbimit	(11,085)	(38,640)	(2,838)	(7,246)	(7,150)	(46,551)	(18,383)	(57,622)	(12,559)	(202,074)
Më 31 dhjetor 2024	707,619	570,659	162,627	1,412,036	2,026,666	1,384,269	1,947,963	1,158,145	306,090	9,676,074
Shtesat	2,793,237	697,886	94,071	2,103,469	375,216	715,008	466,580	104,580	303,906	7,653,953
Shtesa nga blerje filiali (shënimi 6)	2,540,816	-	-	-	-	-	-	-	-	2,540,816
Rregullime	(2,888)	-	-	1,181	(35)	(1,239)	-	33	-	(2,948)
Pakësime	(2,466)	(327,599)	(15,786)	(1,172,877)	(122,908)	(29,958)	(400,507)	(11,964)	(33,856)	(2,117,921)
Transferimet	-	1,024,472	-	1,169	54	(1,169)	-	-	(301,367)	723,159
Diferenca e këmbimit	(28,203)	(6,676)	(808)	(3,173)	(2,426)	(12,684)	(5,935)	(14,062)	(2,345)	(76,312)
Më 31 dhjetor 2025	6,008,115	1,958,742	240,104	2,341,805	2,276,567	2,054,227	2,008,101	1,236,732	272,428	18,396,821

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025
(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

26. Aktive afatgjata materiale (vazhdim)

	Ndërtesa	Toka	Makinieri dhe instalime teknike	Automjete	Kompjuter dhe Pajisje Elektronike	Mobilje dhe pajisje	Përmirësimet e qirasë	Aktive të tjera materiale	Aktive në proces	Totali
Amortizimi i akumuluar										
Më 1 janar 2024	(503,133)	-	(607,751)	(286,238)	(1,666,005)	(906,636)	(1,581,418)	(445,449)	-	(5,996,630)
Amortizimi vitit	(24,629)	-	(18,422)	(81,684)	(138,278)	(149,004)	(98,945)	(137,673)	-	(648,635)
Nxjerrje jashtë përdorimi	56,340	-	5,677	16,919	66,197	27,118	4,755	3,631	-	180,637
Aktive të mbajtura për shitje	-	-	530,801	5,381	85,003	236,320	207,934	23,320	-	1,088,759
Transferime	53,743	-	16,562	4,966	5,856	14,314	(23,676)	64,124	-	135,889
Diferenca e këmbimit	1,977	-	1,489	4,806	5,255	25,596	7,696	19,830	-	66,649
Më 31 dhjetor, 2024	(415,702)	-	(71,644)	(335,850)	(1,641,972)	(752,292)	(1,483,654)	(472,217)	-	(5,173,331)
Rregullime	(601,046)	-	189	-	755	(736)	370	(221)	-	(600,689)
Amortizimi vitit	(123,817)	-	(25,859)	(55,861)	(164,094)	(208,648)	(133,181)	(139,204)	-	(850,664)
Nxjerrje jashtë përdorimi	30,920	-	8,487	209,334	116,184	49,981	380,509	12,416	-	807,831
Transferime	-	-	348	-	1,070	6,615	-	(348)	-	7,685
Diferenca e këmbimit	5,709	-	426	1,132	1,482	7,583	2,724	6,719	-	25,775
Më 31 dhjetor, 2025	(1,103,936)	-	(88,053)	(181,245)	(1,686,575)	(897,497)	(1,233,232)	(592,855)	-	(5,783,393)
Vlera kontabël										
Më 31 dhjetor, 2024	291,917	570,659	90,983	1,076,186	384,694	631,977	464,309	685,928	306,090	4,502,743
Më 31 dhjetor, 2025	4,904,179	1,958,742	152,051	2,160,560	589,992	1,156,730	774,869	643,877	272,428	12,613,427

Totali i aktiveve të Grupit është rritur në 31 dhjetor 2025, kryesisht si rezultat i blerjes së filialeve dhe transfertave nga inventar në proces në ndërtesa.

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***27. Aktive afatgjata materiale të investuara**

Përbërësit kryesorë të aktiveve afatgjata materiale të investuara në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	Toka	Ndërtesa	Ndërtim në proces	Totali
Kosto				
Në 1 janar 2024	3,502,352	20,762,901	14,417	24,279,670
Shtesat	13,282	1,842,054	14,753	1,870,089
Nxjerrje jashtë përdorimi	(8,761)	(350)	-	(9,111)
Transferimet	-	(727)	(13,282)	(14,009)
Diferenca e këmbimit	(51,018)	(407,744)	-	(458,762)
Në 31 dhjetor 2024	3,455,855	22,196,134	15,888	25,667,877
Shtesat	2,073,502	78,295	27,235	2,179,032
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	(4,421)	-	(4,421)
Transferimet	(422,048)	245,414	-	(176,634)
Diferenca e këmbimit	(32,693)	(94,590)	-	(127,283)
Në 31 dhjetor 2025	5,074,616	22,420,832	43,123	27,538,571
Amortizimi i akumuluar				
Në 1 janar 2024	-	(4,992,827)	-	(4,992,827)
Amortizimit për vitin	-	(657,690)	-	(657,690)
Transferimet	-	15,702	-	15,702
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	4,528	-	4,528
Diferenca e këmbimit	-	28,355	-	28,355
Në 31 dhjetor 2024	-	(5,601,932)	-	(5,601,932)
Amortizimit për vitin	-	(708,749)	-	(708,749)
Zhvlerësimi	-	28,384	-	28,384
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	680	-	680
Diferenca e këmbimit	-	11,678	-	11,678
Në 31 dhjetor 2025	-	(6,269,939)	-	(6,269,939)
Vlera kontabël				
Në 31 dhjetor 2024	3,455,855	16,594,202	15,888	20,065,945
Në 31 dhjetor 2025	5,074,616	16,150,893	43,123	21,268,632

Aktivitet afatgjata materiale të investuara të Grupit përbëhen kryesisht nga prona tregtare të tilla si QTU, TEG, TLP dhe EGM. Drejtimi ka vendosur që aktivitet materiale të investuara përbëhen nga dy klasa – toka dhe ndërtesa – bazuar në natyrën, karakteristikat dhe rreziqet e secilës pronë.

Në 31 dhjetor 2025 dhe 2024, vlera e drejtë e pronave besohet që të jetë më e lartë se sa vlera kontabël duke qenë se ato janë relativisht të reja dhe të rinovuara.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025
(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

28. Aktivet me të drejtë përdorimi dhe detyrimet e qirasë

Përbërësit kryesorë të aktiveve me të drejtë përdorimi në 31 dhjetor, 2025 dhe 2024 janë:

Kosto	Ndërtesa	Tokë	Pajisje dhe makina	Totali
Në 1 janar 2024	7,308,065	178,700	737,286	8,224,051
Shtesat	1,035,790	-	197,463	1,233,253
Nxjerrje jashtë përdorimi	(499,350)	-	(65,986)	(565,336)
Aktive të mbajtura për shitje	(2,102,761)	-	(63,563)	(2,166,324)
Rregullime periudhat e mëparshme	146,015	-	-	146,015
Diferenca e këmbimit	(194,619)	-	(1,438)	(196,057)
Në 31 dhjetor 2024	5,693,140	178,700	803,762	6,675,602
Shtesat	1,363,411	-	83,701	1,447,112
Nxjerrje jashtë përdorimi	(618,414)	-	(67,195)	(685,609)
Rregullime periudhat e mëparshme	-	-	(42)	(42)
Diferenca e këmbimit	(68,849)	-	(496)	(69,345)
Në 31 dhjetor 2025	6,369,288	178,700	819,730	7,367,718
Amortizimi i akumuluar				
Në 1 janar 2024	(2,722,265)	(12,905)	(313,477)	(3,048,647)
Amortizimi për vitin	(845,295)	(1,416)	(82,512)	(929,223)
Nxjerrje jashtë përdorimi	282,842	-	48,847	331,689
Aktive të mbajtura për shitje	694,895	-	25,096	719,991
Diferenca e këmbimit	84,010	-	369	84,379
Në 31 dhjetor 2024	(2,505,813)	(14,321)	(321,677)	(2,841,811)
Amortizimi për vitin	(915,479)	(1,417)	(100,305)	(1,017,201)
Nxjerrje jashtë përdorimi	412,752	-	36,529	449,281
Rregullime periudhat e mëparshme	1,451	-	-	1,451
Diferenca e këmbimit	37,126	-	236	37,362
Në 31 dhjetor 2025	(2,969,963)	(15,738)	(385,217)	(3,370,918)
Vlera kontabël				
Në 31 dhjetor 2024	3,187,327	164,379	482,085	3,833,791
Në 31 dhjetor 2025	3,399,325	162,962	434,513	3,996,800

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***28. Aktivet me të drejtë përdorimi dhe detyrimet e qirasë (vazhdim)**

Detyrimet e qirasë sipas SNRF 16 janë detajuar deri më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 si më poshtë:

	2025	2024
Detyrimet e qirasë	3,842,717	5,108,595
Shtesa në detyrimet e qirasë	1,447,095	1,234,807
Nxjerrje jashtë përdorimi	(229,377)	(234,147)
Aktive të mbajtura për shitje	-	(1,376,657)
Diferenca përkthimi	(28,243)	(113,336)
Pakësime në detyrimet e qirasë	(927,364)	(816,297)
<i>Pagesat e principalit të qirasë</i>	<i>(1,111,460)</i>	<i>(991,856)</i>
<i>Interesa mbi detyrimet e qirasë</i>	<i>184,096</i>	<i>175,559</i>
Diferenca përkthimi	(23,104)	39,752
Totali i detyrimeve të qirasë	4,081,724	3,842,717

<i>Pjesa afatshkurtër</i>	<i>943,659</i>	<i>915,320</i>
<i>Pjesa afatgjatë</i>	<i>3,138,065</i>	<i>2,927,397</i>
	4,081,724	3,842,717

Analiza e maturitetit	2025	2024
Viti 1	943,659	915,320
Viti 2	774,509	818,114
Viti 3	612,204	593,417
Viti 4	458,631	446,272
Viti 5	308,464	277,094
Në vijimësi	984,257	792,500
Totali	4,081,724	3,842,717

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025
(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

29. Aktive jo-materiale

Përbërësit kryesorë të aktiveve jo-materiale më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

Kosto	Licenca	Programe kompjuterik	Aktive të tjera jo materiale	Shpenzimet e zhvillimit	Aktive jo materiale e në proces	Emri i mirë	Totali
Më 1 janar 2024	244,295	955,005	59,535	87,115	24,121	107,723	1,477,794
Shtesat	6,435	220,898	11,148	-	52,714	-	291,195
Aktive të mbajtura për shitje	(1,259)	(32,575)	-	-	-	(103,630)	(137,464)
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	(195)	(4,792)	-	(43,107)	-	(48,094)
Transferime	3,118	2,859	9,977	(786)	(6,279)	-	8,889
Diferenca e këmbimit	(451)	(3,701)	(37)	-	(183)	-	(4,372)
Më 31 dhjetor 2024	252,138	1,142,291	75,831	86,329	27,266	4,093	1,587,948
Shtesat	1,010	176,168	107,229	-	355,444	19,726	659,577
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	(5,957)	(11,375)	(86,329)	(3,858)	-	(107,519)
Transferime	-	104,721	-	-	(104,721)	-	-
Rregullime periudhat e mëparshme	(391)	(50)	-	-	-	-	(441)
Diferenca e këmbimit	(162)	(1,045)	(39)	-	(71)	-	(1,317)
Më 31 dhjetor 2025	252,595	1,416,128	171,646	-	274,060	23,819	2,138,248
Amortizimi							
Më 1 janar 2024	(16,097)	(556,310)	(52,984)	(86,222)	-	-	(711,613)
Amortizimi i vitit	(1,613)	(111,050)	(5,550)	-	-	-	(118,213)
Aktive të mbajtura për shitje	1,259	18,600	-	-	-	-	19,859
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	445	1,004	-	-	-	1,449
Transferime	-	(10,407)	(8,252)	(107)	-	-	(18,766)
Diferenca e këmbimit	274	2,327	4	-	-	-	2,605
Më 31 dhjetor 2024	(16,177)	(656,395)	(65,778)	(86,329)	-	-	(824,679)
Amortizimi i vitit	(20,548)	(148,529)	(5,753)	-	-	-	(174,830)
Zhvierësimi	-	18	-	-	-	-	18
Nxjerrje jashtë përdorimi	-	5,119	10	86,329	-	-	91,458
Rregullime periudhat e mëparshme	(18,807)	(63)	-	-	-	-	(18,870)
Diferenca e këmbimit	109	712	8	-	-	-	829
Më 31 dhjetor 2025	(55,423)	(799,138)	(71,513)	-	-	-	(926,074)
Vlera kontabël							
Më 31 dhjetor 2024	235,961	485,896	10,053	-	27,266	4,093	763,269
Më 31 dhjetor 2025	197,172	616,990	100,133	-	274,060	23,819	1,212,174

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025
(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

30. Investime në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta

Përbërësit kryesorë të investimeve në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Investimi në sipërmarrje të përbashkëta	160,058	68,241
Investimit në pjesëmarrje	1,637,143	62
	1,797,201	68,303
Rritja neto me metodën e kapitalit	-	678,910
Totali	1,797,201	747,213

Për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025 dhe 2024, lëvizjet neto në investimet me pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta janë si më poshtë:

	2025	2024
Balanca hapëse 1 janar	747,213	107,113
Rritje në kapital	1,019,403	607,541
Pjesa e fitimeve të veprimtarive të vazhdueshme	33,481	67,135
Dividendët e marrë	(52,770)	(72,102)
Balanca e JV/filial me kapital negativ	49,874	37,526
Balanca mbyllëse 31 dhjetor	1,797,201	747,213

31. Investime në partneritete me përgjegjësi të kufizuar

Gjatë vitit 2025 Grupi ka hyrë në investime me partneritet të limituar në shoqëri të cilat do të zhvillojnë projekte ndërtimore në tregun ndërkombëtar (Kanada). Në këto investime me partneritet të limituar Grupi është investitor pasiv. Në 31 dhjetor 2025 Grupi ka investime me partneritet të limituar në vlerën 682,307 mijë Lek (2024: 540,491 mijë Lek).

32. Inventari

Përbërësit kryesorë të inventarëve më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë si më poshtë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Pajisje elektronike dhe pajisjet shtëpiake	7,887,296	6,016,005
Mallra për konsum	43,225	12,491
Mallrat e konsumit me lëvizje të shpejtë	1,254,234	1,004,800
Veshje dhe shitje me pakicë online	61,446	-
Pasuri të paluajtshme për shitje	325,421	2,114,807
Materiale të tjera	322,460	419,904
Zhvlerësimi i mallrave të gatshme	(123,634)	(102,515)
Inventari nga veprimtaria jo financiare	9,770,448	9,465,492
Prona në proces zhvillimi afatgjatë	10,351,149	6,299,535
Prona në proces zhvillimi afatshkurtër	5,493,950	3,579,650
Totali i inventarit në proces	15,845,099	9,879,185
Inventari i kolateraleve të marra në pronësi nga banka	1,525,626	1,605,766
Zhvlerësimi nga veprimtaria financiare	(1,088,205)	(868,916)
Inventari nga veprimtaria financiare	437,421	736,850
Inventari total	26,052,968	20,081,527
Pjesa afatshkurtër	15,264,398	13,045,144
Pjesa afatgjatë	10,788,570	7,036,383

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

32 Inventari (vazhdim)

Inventari afatgjatë në shumën 10,351,149 mijë lekë përbëhet kryesisht nga prona në zhvillim në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe nga sektori bankar në shumën 1,525,626 mijë lekë. Inventari nga aktiviteti financiar paraqet aktive të pasurive të paluajtshme të marra nga Grupi për kredi të cilat kanë qenë në vonesë. Banka pret që ti shesë këto aktive në të ardhmen e afërt.

Inventari nga aktiviteti financiar klasifikohet si inventar në përputhje me "SNK 2 Inventar".

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Gjendja në 1 Janar	736,852	952,043
Blerjet përmes procesit ligjor për marrëveshjet e huave me klientët	14,954	2,339
Nxjerrje jashtë përdorimi	(92,220)	(185,791)
Humbje nga zhvlerësimi nga veprimtaria financiare	(222,165)	(31,739)
Totali	437,421	736,852

Më 31 dhjetor 2025 dhe 2024, zhvlerësimi i inventarit ka të bëjë me mallrat, materialet e tjera dhe lëndët e para. Lëvizjet në provizione për zhvlerësim paraqiten si më poshtë:

	2025	2024
Në 1 janar	971,430	960,882
Zhvlerësimi i vitit nga veprimtaria financiare	290,941	97,823
Zhvlerësimi i vitit nga veprimtaria jo-financiare	36,591	4,359
Rimarrje e zhvlerësimit nga veprimtaria Financiare investuara	(86,483)	(80,512)
Rimarrje e zhvlerësimit nga veprimtaria jo-financiare investuara	-	(7,959)
Diferenca nga përkthimi në monedhë të huaj	(640)	(3,163)
Në 31 dhjetor	1,211,839	971,430

Më 31 dhjetor 2025, inventari i mbajtur peng ofrohet si kolateral në linjat e financimit të kapitalit qarkullues në mënyrë që të mbulojë 130% të ekspozimit të financimit. Ky inventar përdoret si një kolateral shtesë për linjën e miratuar të kreditit (shih Shënimin 49).

33. Aktive/ (detyrime) tatimore të shtyra

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Aktivitet tatimore të shtyra	351,980	300,203
Detyrimet tatimore të shtyra	(2,384,083)	(2,081,534)

Aktivitet dhe detyrimet tatimore të shtyra nuk kompensohen në pasqyrën e pozicionit financiar duke pasur parasysh numrin dhe natyrën e kompanive brenda Grupit. Aktivitet tatimore të shtyra njihen për të gjitha humbjet tatimore të papërdorura deri në masën që është e mundur që fitimi i tatueshëm do të jetë i disponueshëm kundrejt të cilit humbjet mund të shfrytëzohen. Balancat e aktivitet dhe detyrimit tatimor të shtyrë në vitin aktual vjen kryesisht nga Tirana Bank.

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***33. Aktive/ (detyrim) tatimore të shtyra (vazhdim)**

Lëvizjet në aktivet dhe detyrimet tatimore të shtyra paraqiten si më poshtë:

<i>Aktivet tatimore të shtyra</i>	2025	2024
Më 1 janar	300,202	365,050
Ndryshimi i plotë i vitit	48,045	(49,312)
Ndryshimi i plotë tek humbjet dhe shpenzimet për:	84,765	51,024
- Aktive afatgjata materiale	(9,239)	(2,491)
- Tatimi i shtyrë që rezulton nga marrëveshjet e blerjes	374	733
- Të tjera	93,631	52,782
Regjistrimi i vitit në të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse	(36,718)	(100,381)
Veprimtari të ndërprera	-	(15,621)
Efekti i kursit të këmbimit valutor	3,731	86
31 dhjetor	351,980	300,203
<i>Detyrime tatimore të shtyra</i>	2025	2024
Më 1 janar	2,081,534	986,778
Ndryshimi neto i detyrimit tatimor të shtyrë	235,512	1,119,559
Ndryshimi neto i detyrimit tatimor të shtyrë nëpërmjet fitimit dhe humbjes për:		
- Aktive afatgjata materiale	281,124	1,100,933
- Të tjera	354,968	936,949
Efektet nga blerja e filialeve	(73,844)	163,984
Sisteme periudha paraardhëse	(16,659)	-
Efekti i kursit të këmbimit valutor	83,993	(26,440)
	(297)	1,637
31 dhjetor	2,384,083	2,081,534
<i>Tatim fitimi i shtyrë i njohur në fitim ose humbje</i>	2025	2024
Të ardhura / (shpenzime) nga aktivi tatimor i shtyrë	84,765	51,024
Të ardhura / (shpenzime) nga detyrimi i tatimor i shtyrë	(235,512)	(1,119,559)
31 dhjetor	(150,747)	(1,068,535)

34. Huadhënie me interes

Përbërësit kryesorë të huadhënieve me interes në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Huadhënie me interes	3,802,079	3,647,513
Aktive të tjera financiare	-	4
	3,802,079	3,647,517
<i>Afatshkurtra</i>	<i>1,574,461</i>	<i>2,203,571</i>
<i>Afatgjata</i>	<i>2,227,617</i>	<i>1,443,946</i>
Totali	3,802,078	3,647,517

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

34. Huadhënie me interes (vazhdim)

Hua të dhëna me interes për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025 janë të detajuara si më poshtë:

31 dhjetor 2025					
Tipi	Norma min e interesit	Norma max e interesit	Data min e maturimit	Data max e maturimit	Vlera e mbetur
Hua afatshkurtër	1.90%	5.15%	13/01/2026	31/12/2026	1,574,461
Hua afatgjatë	2.00%	6.5%	24/01/2026	10/12/2034	2,227,617
					3,802,078

Hua të dhëna me interes për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024 janë të detajuara si më poshtë:

31 dhjetor 2024					
Tipi	Norma min e interesit	Norma max e interesit	Data min e maturimit	Data max e maturimit	Vlera e mbetur
Hua afatshkurtër	4.06%	6.5%	28/02/2025	31/12/2025	2,203,571
Hua afatgjatë	5.20%	7.2%	28/12/2026	30/11/2029	1,443,946
					3,647,517

35. Aktivet financiare

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Aktivitet financiare të mbajtura me vlerën e drejtë përmes ATGJ	28,099,175	27,737,012
Aktive financiare me kosto të amortizuar	54,854,960	47,186,826
Totali	82,954,135	74,923,838
Aktivitet financiare afatshkurtra	23,923,807	21,912,147
Aktivitet financiare afatgjata	59,030,328	53,011,691

Aktivitet financiare të mbajtura me vlerën e drejtë përmes ATGJ

Aktivitet financiare në veprimtaritë bankare të Grupit përbëhen nga sa vijon:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Bono thesari	14,746,298	11,958,795
Obligacione qeveritare	13,352,877	15,778,217
Totali	28,099,175	27,737,012
	2025	2024
Më 1 janar	27,737,012	29,752,158
Blerje	18,349,846	12,917,724
Të maturuara	(17,817,732)	(14,737,821)
Fitimet nga ndryshimi në vlerën e drejtë	16,848	28,261
Të tjera (kursi i këmbimit)	(186,799)	(223,310)
Më 31 dhjetor	28,099,175	27,737,012

Grupi Balfin**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***35. Aktivet financiare (vazhdim)****Aktive financiare me kosto të amortizuara:**

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Obligacione qeveritare	39,292,980	33,108,218
Depozita me institucionet financiare	9,887,671	11,657,209
Bono thesari	5,660,994	2,401,460
Interesat e përlllogaritur	13,315	19,939
Totali	54,854,960	47,186,826

36. Instrument kapitali neto

Grupi investoi në instrumenta të ardhshme të kapitalit për të blerë aksione në njësi ekonomike. Totali i instrumenteve të kapitalit neto të investuara më 31 dhjetor 2025 është 119,839 Lek (2024: 107,243 mijë Lek).

37. Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Huadhënia e korporatave	52,515,490	42,889,792
Hua hipotekore	17,746,758	17,098,420
Huadhënia e NVM-ve	15,137,320	11,574,800
Huadhënia konsumatore	8,820,894	5,884,656
Kartat e kreditit	471,542	324,077
Interesi i përlllogaritur	346,167	326,203
Overdraft	293,468	416,582
Komisionet e shtyra të huasë me NEI	(479,852)	(357,806)
Huatë dhe paradhëniet bruto	94,851,787	78,156,724
Minus: Humbjet nga zhvlerësimi	(2,670,296)	(2,590,820)
Totali	92,181,491	75,565,904

<i>Pjesa afatshkurtër</i>	<i>30,630,195</i>	<i>28,000,798</i>
<i>Pjesa afatgjatë</i>	<i>61,551,296</i>	<i>47,565,106</i>

Lëvizja në provizionin për humbjet nga kreditë në zhvlerësim dhe paradhëniet për klientët është si më poshtë:

	2025	2024
Në 1 Janar	2,590,820	2,238,313
Huatë e fshira	(28,034)	(26,316)
Zhvlerësimi për vitin	97,666	435,030
Efektet e kursit të këmbimit	(15,930)	(56,207)
Lëvizje të tjera	25,774	-
Në 1 Janar	2,670,296	2,590,820

Në përputhje me SNRF 9 më poshtë janë paraqitur ndryshimet në provizionet për humbjet e huave dhe paradhëniet ndaj klientëve dhe arsyet e këtyre ndryshimeve gjatë viteve 2025 dhe 2024. Në tabelën përmbledhëse më poshtë paraqitet një shpjegim se si ndryshimet në vlerën e mbartur bruto të kredive dhe paradhëniet ndaj klientëve gjatë periudhës kanë kontribuar në ndryshimet e provizioneve për humbjet gjatë periudhës së mbyllur më 31 dhjetor 2025 dhe 2024.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

37. Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare (vazhdim)

Ndryshimet në vlerën kontabël bruto të huave dhe paradhënieve për klientët gjatë periudhës që kontribuan në ndryshimet në provizionin për humbje paraqiten në tabelën më poshtë:

	Faza 1	Faza 2	Faza 3	POCI	Totali
Provizioni për humbje në 1 janar 2025	716,672	372,405	1,501,743	-	2,590,820
Lëvizjet me ndikim në fitim ose humbje					
Transferimet:					
Transferimet nga Faza 1 në Fazën 2 dhe 3	(59,309)	68,317	(9,008)	-	-
Transferimet nga Faza 2 në Fazën 1 dhe 3	(159,805)	150,996	8,809	-	-
Transferimet nga Faza 3 në Fazën 1 dhe 2	99,903	(129,807)	29,904	-	-
Aktivitet e reja financiare të origjinuara ose të blera	593	47,128	(47,721)	-	-
Ndryshimet në PM/HP/ED	226,106	79,638	216,425	-	522,169
Çregjistrim të huave	149,847	(201,925)	(374,685)	-	(426,763)
Totali i fitimit ose humbjes neto gjatë periudhës	316,644	(53,970)	(165,008)	-	97,666
Lëvizjet e tjera pa ndikim në fitim ose humbje	(506,973)	220,733	268,050	-	(18,190)
Çregjistrime gjatë periudhës	-	-	-	-	-
Humbjet nga zhvlerësimi më 31 dhjetor 2025	526,343	539,168	1,604,785	-	2,670,296

	Faza 1	Faza 2	Faza 3	POCI	Totali
Vlera kontabël bruto në 1 janar 2025	72,790,104	2,626,824	2,739,796	-	78,156,724
Transferimet:					
Transferimet nga Faza 1 në Fazën 2 dhe 3	(924,046)	678,292	245,754	-	-
Transferimet nga Faza 2 në Fazën 1 dhe 3	(2,216,691)	1,915,053	301,638	-	-
Transferimet nga Faza 3 në Fazën 1 dhe 2	1,292,645	(1,371,440)	78,795	-	-
Aktivitet e reja të origjinuara ose të blera	-	134,679	(134,679)	-	-
Disbursime / pagesa të reja të huave, neto	31,165,578	279,255	314,360	-	31,759,193
Çregjistrim e huave	(13,224,442)	(557,516)	(678,227)	-	(14,460,185)
FX dhe lëvizje të tjera	-	-	(28,034)	-	(28,034)
Totali	(542,735)	(15,923)	(17,254)	-	(575,912)
Totali	89,264,459	3,010,932	2,576,395	-	94,851,786

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

37. Hua ndaj klientëve nga veprimtaria financiare (vazhdim)

Ndryshimet në vlerën kontabël bruto të huave dhe paradhënies për klientët gjatë periudhës që kontribuan në ndryshimet në provizionin për humbje paraqiten në tabelën më poshtë:

	Faza 1	Faza 2	Faza 3	POCI	Totali
Provizioni për humbje në 1 janar 2024	585,822	290,058	1,362,433	-	2,238,313
Lëvizjet me ndikim në fitim ose humbje					
Transferimet:	136,999	(145,434)	8,435	-	-
Transferimet nga Faza 1 në Fazën 2 dhe 3	(25,321)	23,748	1,573	-	-
Transferimet nga Faza 2 në Fazën 1 dhe 3	157,636	(186,424)	28,788	-	-
Transferimet nga Faza 3 në Fazën 1 dhe 2	4,684	17,242	(21,926)	-	-
Aktivitet e reja financiare të origjinuara ose të blera	258,043	61,154	87,172	-	406,369
Ndryshimet në PM/HP/ED	81,473	(57,497)	(21,630)	-	2,346
Çregjistrim të huave	-	-	14,100	-	14,100
Totali i fitimit ose humbjes neto gjatë periudhës	476,515	(141,777)	88,077	-	422,815
Lëvizjet e tjera pa ndikim në fitim ose humbje	(345,664)	224,123	51,234	-	(70,307)
Çregjistrime gjatë periudhës	-	-	-	-	-
Humbjet nga zhvlerësimi më 31 dhjetor 2024	716,672	372,405	1,501,743	-	2,590,820
Vlera kontabël bruto në 1 janar 2024					
Transferimet:	52,836,703	3,086,478	2,683,392	-	58,606,573
Transferimet nga Faza 1 në Fazën 2 dhe 3	(114,670)	(107,936)	222,606	-	-
Transferimet nga Faza 2 në Fazën 1 dhe 3	(1,861,725)	1,746,310	115,415	-	-
Transferimet nga Faza 3 në Fazën 1 dhe 2	1,735,846	(1,891,804)	155,958	-	-
Aktivitet e reja të origjinuara ose të blera	11,209	37,558	(48,767)	-	-
Disbursime / pagesa të reja të huave, neto	28,858,234	407,847	238,866	-	29,504,947
Çregjistrim e huave	(7,493,271)	(648,200)	(322,778)	-	(8,464,249)
FX dhe lëvizje të tjera	(1,296,892)	(111,364)	(26,316)	-	(26,316)
			(55,975)	-	(1,464,231)
Totali	72,790,104	2,626,825	2,739,795	-	78,156,724

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

38. Parapagime dhe shpenzime të shtyra

Parapagimet dhe shpenzimet e shtyra më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Shpenzime të shtyra	828,980	1,235,385
Nxitës i marrëveshjes së qirasë (qiradhënësi)	60,169	22,331
Parapagimet e tjera	2,155,811	1,142,840
Totali	3,044,960	2,400,556
<i>Pjesa afatshkurtër</i>	<i>1,681,188</i>	<i>1,063,937</i>
<i>Pjesa afatgjatë</i>	<i>1,363,772</i>	<i>1,336,619</i>

Shpenzimet e shtyra përfshijnë shpenzimet e shtyra për punët ndërtimore.

Incentivat për marrëveshjet e qerasë lidhen me bonuse të parapagimeve afatgjata për TEG, QTU dhe EGM në rolin e qiradhënësit përkundrejt klientëve për qëllime negocimi të marrëveshjeve të reja të qerasë. Filialet kanë hyrë në marrëveshje afatgjata dhe kosto e agreguar e incentivave është njohur si zbritje e të ardhurave nga qiraja përgjatë jetëgjatësisë së kontratës së qerasë, në mënyrë lineare.

Parapagimet e tjera lidhen me blerje nga furnitorët, parapagime për aktivet afatgjata materiale, tarifa të parapaguara për marrëveshjet lehtësuese, parapagime për shërbimet e mirëmbajtjes për serverët dhe software.

39. Llogari të arkëtueshme tregtare dhe të arkëtueshme të tjera

Llogari të arkëtueshme tregtare dhe të arkëtueshme të tjera në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Llogari të arkëtueshme tregtare	4,637,430	3,957,297
Të arkëtueshme të tjera	3,009,345	3,618,045
Totali	7,646,775	7,575,342

Përbërësit kryesorë të llogarive të arkëtueshme tregtare me 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Llogari të arkëtueshme nga palët e treta	4,854,377	4,114,344
Llogari të arkëtueshme nga shoqëritë e përbashkëta dhe pjesëmarrjet	16,196	35,182
Minus: Provizione për humbjet e pritshme të kredisë	(233,143)	(192,229)
Llogari të arkëtueshme totale nga palët e treta, neto	4,637,430	3,957,297

Më poshtë paraqitet lëvizja e humbjeve të pritshme të llogarive të arkëtueshme tregtare nga palët e treta:

	2025	2024
Më 1 janar	192,229	205,024
Provizion për humbjet e pritshme të kredisë	54,460	17,591
Rimarrje i provizionit për llogari të dyshimta	(10,690)	(7,820)
Çregjistrim	(2,201)	(17,939)
Efektet e kursit të këmbimit	(655)	(4,627)
31 dhjetor	233,143	192,229

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

39. Llogari të arkëtueshme tregtare dhe të arkëtueshme të tjera (vazhdim)

Grupi kategorizon llogaritë e arkëtueshme bazuar në vjetërsi dhe një humbjet e pritshme të kredisë përgjatë jetës për llogaritë e arkëtueshme duke vlerësuar flukset e ardhshme të parasë për secilin grup të të arkëtueshmeve që aplikohen balancat në fund të vitit.

Grupet e vjetërsisë	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
0 - 30 ditë	3,764,664	2,856,358
31 - 60 ditë	240,643	133,406
61 - 90 ditë	204,918	137,377
91 - 180 ditë	201,318	143,917
Mbi 180 ditë	225,887	686,239
Totali	4,637,430	3,957,297

Balancat me vjetërsi mbi 90 ditë rrjedhin kryesisht nga sektori i pasurive të paluajtshme ku pronësia e pronës transferohet vetëm kur të gjitha pagesat mblidhen, prandaj këto balanca janë të siguruara në mënyrë indirekte dhe me rrezik më të ulët kreditor. Për më tepër, Grupi përfshihet në marrëdhënie që zakonisht shlyhen në fund të ndërtimit të projektit, pavarësisht se kategorizojnë në të arkëtueshme me një vjetërsi më të madhe se 90 ditë, e arkëtueshmja nuk ka kaluar afatin. Efektet e vonesave në pagesa nuk janë materiale për grupin, ndërsa rreziku i mos-arkëtimit mbetet i ulët.

Përbërësit kryesorë të llogarive të arkëtueshme tregtare me 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Tatime të arkëtueshme	1,130,617	1,091,923
Shpenzime të përlogaritura dhe të arkëtueshme të tjera	803,877	639,265
Llogari të parapaguara	348,472	943,735
Aktive të tjera (veprimtari financiare)	57,030	141,531
Të arkëtueshme të tjera nga klientët	207,565	252,769
Debitorë të tjerë, neto	461,784	548,822
Totali	3,009,345	3,618,045

40. Mjete monetare dhe depozita me bankat

Përbërësit kryesorë të mjeteve monetare dhe depozita me bankat më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Sektori jo-financiar		
Mjete monetare në banka	5,683,284	5,121,987
Depozita afatshkurtër	55,859	22
Para në dorë	134,633	112,796
Para në transit	79,644	51,692
Totali	5,953,420	5,286,497
Sektori financiar		
Rezerva e detyrueshme me Bankën Qendrore	10,998,687	9,227,015
Paraja në thesar dhe të arkëtueshme nga bankat	-	402,679
Totali	10,998,687	9,629,694
Totali i mjeteve monetare dhe ekuivalentët e tyre	16,952,107	14,916,191

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

40. Mjete monetare dhe depozita me bankat (vazhdim)

Më 31 dhjetor 2025 dhe 2024, Grupi klasifikoi si mjete monetare dhe ekuivalente të tyre depozitat rrjedhëse me një maturim të synuar më pak se 3 muaj.

Mjete monetare të kushtëzuara kanë të bëjë me garancitë e vendosura nga një numër filialesh për operacionet në industrinë e rregulluara si sektorët e energjisë dhe minierave.

Për qëllime të Pasqyrës së Flukseve të Mjeteve Monetare, mjetet monetare dhe ekuivalentët e tyre përfshin si më poshtë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Sektori jo-financiar	5,953,419	5,286,497
Sektori Financiar (pa rezervën e detyrueshme)	-	402,679
Totali i mjeteve monetare	5,953,419	5,689,176

41. Aktive të tjera

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Garanci afatgjatë	187,570	118,653
Depozitat për garanci	-	152,525
Pagesa në emër të palëve të treta	-	-
Investimi neto në nën-qiranë financiare	68,719	67,772
Totali	256,289	338,950

Depozitat për garanci lidhen me garanci të dhëna pronarëve të tokës për projektet e ndërtimit në zhvillim.

42. Kapitali aksionar dhe rezerva të tjera

Numri total i aksioneve të zakonshme më 31 dhjetor 2025 është 100 aksione (2024: 100 aksione) me vlerë nominale në Lek 3,216,205 për aksion. Të gjitha aksionet e emetuara janë të paguara plotësisht. Rezervat e tjera deri më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë të përbëra kryesisht nga rezerva ligjore dhe rezerva të tjera siç zbulohet më poshtë:

	Rezerva Ligjore	Rezerva të tjera	Totali
Balanca më 1 janar 2024	1,426,705	669,863	2,096,568
Shpërndarje e rezervës për fitimin e pashpërndarë	-	-	-
Transferim nga fitimi i pashpërndarë në rezerva të tjera	-	79,650	79,650
Balanca më 31 dhjetor 2024	1,426,705	749,513	2,176,218
Shpërndarje e rezervës për fitimin e pashpërndarë	-	-	-
Transferim nga fitimi i pashpërndarë në rezerva të tjera	-	173,413	173,413
Balanca më 31 dhjetor 2025	1,426,705	922,926	2,349,631

Rezervat e tjera janë zakonisht rezerva të kapitalit të krijuar nga filialet, zakonisht në përputhje me legjislacionin përkatës, për të alokuar fitimin e vitit në planet e brendshme të investimeve sesa të mbajtura për shpërndarjen e dividendit. Rezervat e tjera janë zakonisht vullnetare dhe të pakufizuara dhe mund të shpërndahen drejtpërdrejt si dividendë ose të transferohen përsëri në fitimin e pashpërndarë. Rezervat ligjore lidhen me kërkesat rregullatore për rezervat ligjore për operacionet bankare të Grupit. Këto rezerva janë të kufizuara për shpërndarje dhe vlerësohen në termat e kërkesave rregullatore të kapitalit.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

43. Huamarrje me interes

Huatë nga institucionet financiare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë të detajuara si më poshtë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Hua nga institucionet financiare	13,577,729	11,455,013
Overdraft	3,208,890	1,608,666
Hua nga palët e treta	177,921	66,554
Detyrime të tjera financiare nga aksionarët	-	221
Detyrime të tjera financiare	202	-
Interesa të përlogaritura	82,076	24,876
Totali	17,046,818	13,155,330
<i>Pjesa afatshkurtër</i>	<i>6,861,876</i>	<i>3,542,226</i>
<i>Pjesa afatgjatë</i>	<i>10,184,942</i>	<i>9,613,104</i>

Detyrimet e tjera financiare kryesisht përbëhen nga shuma që i detyrohen aksionarit të disa filialeve për qëllime të likuiditetit.

Huatë nga institucionet financiare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2025 janë të detajuara si më poshtë:

31 dhjetor 2025						
Lloji	Norma Min e Interesit	Norma	Data Min e Maturimit	Data Max e Maturimit	Vlera e mbetur	
		Max e Interesit				
Hua	1.90%	6.50%	12/06/2026	10/12/2034	13,577,729	
Overdraft	3.40%	5.93%	13/01/2025	31/12/2026	3,208,890	
Total					16,786,619	

Huatë nga institucionet financiare për vitin e mbyllur më 31 dhjetor 2024 janë të detajuara si më poshtë:

31 dhjetor 2024						
Lloji	Norma Min e Interesit	Norma	Data Min e Maturimit	Data Max e Maturimit	Vlera e mbetur	
		Max e Interesit				
Hua	2.00%	6.73%	21/04/2025	15/11/2032	11,455,013	
Overdraft	3.40%	5.64%	08/02/2025	30/09/2026	1,608,666	
Total					13,063,679	

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

44. Detyrime ndaj klientëve nga veprimtaria financiare

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Klientët e korporatave		
Llogari rrjedhëse	15,206,025	18,029,616
Depozita me afat	15,245,310	3,025,590
Depozita të tjera	3,037,572	3,432,305
	33,488,907	24,487,511
Klientët individë		
Llogari rrjedhëse / kursimi	35,914,585	31,742,352
Depozita me afat	64,869,030	54,487,995
Depozita të tjera	1,127,861	140,559
	101,911,476	86,370,906
Detyrime ndaj bankave		
Llogari rrjedhëse ndaj bankave	17,997	110,545
Bono Thesari	15,399,885	15,627,189
	15,417,882	15,737,734
Interesi i përlogaritur	610,779	797,071
Totali	151,429,044	127,393,222
<i>Pjesa afatshkurtër</i>	<i>136,078,470</i>	<i>110,855,531</i>
<i>Pjesa afatgjatë</i>	<i>15,350,574</i>	<i>16,537,691</i>

Normat e mëposhtme të interesit zbatohen për depozitat e klientëve për vitin 2025:

Monedha	Llogari kursimi:		Depozita me afat	
	Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum
LEK	0.00%	2.50%	0.30%	5.60%
USD/EUR	0.00%	2.10%	0.10%	4.06%

45. Provizionet

Përbërësit kryesorë të provizioneve më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Provizionet e rrezikut operacional nga veprimtaria financiare	158,833	208,126
Humbjet e pritshme të kredisë nga zërat jashtë bilancit	45,687	58,465
Provizion për rehabilitim dhe demontim	51,964	51,458
Provizion për kontrolle tatimore dhe çështje të tjera ligjore	35,637	35,347
Përfitimet e punonjësve pas punësimit	28,062	11,205
Provizione të tjera	-	1,300
Totali	320,183	365,901
<i>Afatshkurtër</i>	<i>49,340</i>	<i>47,852</i>
<i>Afatgjatë</i>	<i>270,843</i>	<i>318,049</i>

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

45. Provizionet (vazhdim)

Më 31 dhjetor 2025 dhe 2024, lëvizjet në provizionet e tjera janë të detajuara si më poshtë:

	2025	2024
Më 1 janar	365,901	370,397
Provizion për kontrolle tatimore dhe çështje të tjera ligjore	290	-
Provizion / (rimarrje) për përfitimet e punonjësve	17,494	(519)
Provizion / (rimarrje) për zërat jashtë bilancit	(12,419)	(28,690)
Provizionet e rrezikut operacional	(49,293)	25,471
Provizion / (rimarrje) për rehabilitim dhe demontim	(168)	3,204
Provizion / (rimarrje) për përfitime të tjera	(171)	(2,313)
Diferenca nga kurset e këmbimit	(1,451)	(1,649)
Totali	320,183	365,901

46. Llogari të pagueshme dhe të pagueshme të tjera

Përbërësit kryesorë të llogarive të pagueshme tregtare dhe të pagueshme të tjera në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Llogari të pagueshme	7,702,457	6,902,173
Të pagueshme të tjera	3,934,931	4,662,622
Totali	11,637,388	11,564,795

Përbërësit kryesorë të llogarive të pagueshme tregtare në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Llogari të pagueshme me palët e treta	7,617,127	6,816,843
Llogari të pagueshme me sipërmarrjet e përbashkët dhe investimet në pjesëmarrje	85,330	85,330
Totali	7,702,457	6,902,173

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

46. Llogari të pagueshme dhe të pagueshme të tjera (vazhdim)

Përbërësit kryesorë të pagueshme të tjera financiare më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Afatgjatë		
Garancitë e marra nga qiramarrësit	150,544	167,053
Detyrime nga qiraja financiare	43,844	51,301
Grante qeveritare	6,061	10,693
Detyrime të tjera	29,714	11,272
	230,163	240,319
Afatshkurtër		
Detyrime të tjera të lidhura me llogari të pezulluara	1,328,811	1,669,308
Shpenzimet e llogaritura	1,097,867	880,209
Detyrimet tatimore	723,746	695,638
Të ardhura të shtyra (përveç detyrimeve nga kontratat)	128,829	884,885
Të pagueshme ndaj punonjësve	70,552	72,816
Të pagueshme të tjera ndaj palëve të treta	38,141	43,714
Parapagime të marra	302,908	85,481
Detyrime nga qiraja financiare	15,281	16,150
Të pagueshme të tjera ndaj palëve të lidhura	(1,369)	74,103
	3,704,766	4,422,304
Totali	3,934,929	4,662,623

47. Borxh i varur

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Borxh i varur	1,393,488	1,413,360
Shpenzimet e përlllogaritura	4,849	4,918
Totali	1,398,337	1,418,278

Gjatë 2025, Banka e Tiranës nuk ka emetuar bonde në formën e borxhit të varur. Zvogëlimi i vlerës së borxhit të varur vjen si pasojë e pagesave të bëra gjatë vitit.

Këto bonde kanë maturitet 7 vjeçar me interes fiks nga 3.30% deri në 3.8% në vit, i pagueshëm në baza 6 mujore. Banka e Shqipërisë ka aprovuar përfshirjen e borxhit të varur si pjesë e Kapitalit Rregullator - Niveli 2.

48. Administrim i rrezikut financiar**Administrimi i rrezikut financiar**

Veprimtaritë e Grupit e ekspozojnë atë ndaj një larmie rreziqesh financiare dhe ato veprimtari përfshijnë analizën, vlerësimin, pranimin dhe administrimin e një shkalle rreziku ose kombinimin e rreziqeve. Marrja e rrezikut është thelbësore për biznesin financiar dhe rreziqet operationale janë një pasojë e pashmangshme e të qenit në biznes. Qëllimi i Grupit është të arrijë një ekuilibër të përshtatshëm midis rrezikut dhe kthimit dhe të minimizojë efektet e mundshme negative në performancën financiare të Grupit.

Politikat e drejtimit të rrezikut të Grupit janë krijuar për të identifikuar dhe analizuar këto rreziqe, për të vendosur kufijtë dhe kontrollet e duhura të rrezikut dhe për të monitoruar rreziqet dhe respektimin e limiteve me anë të sistemeve të informacionit të besueshëm dhe të përditësuar.

Grupi rregullisht rishikon politikat dhe sistemet e tij të administrimit të rrezikut për të pasqyruar ndryshimet në tregje, produkte dhe praktikak më të mira.

Grupi është i ekspozuar ndaj rrezikut të tregut, rrezikut të kredisë dhe rrezikut të likuiditetit. Bordi Drejtues i Grupit mbikëqyr administrimin e këtyre rrëziqeve. Çdo 6 muaj në fund të vitit, secili anëtar i Bordit Drejtues kryen një rishikim të raportit të administrimit të rrezikut, përkatësisht për secilin segment të identifikuar siç përshkruhet në shënimin 11. Bordi Drejtues kryen rishikimin dhe këshillon për rreziqet financiare, planin e shmangies së riskut dhe kuadrin e duhur të administrimit të rrezikut për Grupin. Bordi i Drejtorëve rishikon dhe bie dakord për politikat për administrimin e secilit prej këtyre rreziqeve, të cilat janë përmbledhur më poshtë.

a) Rreziku i tregut

Rreziku i tregut është rreziku që vlera e drejtë ose flukset e ardhshme të parasë së një instrumenti financiar të luhaten për shkak të ndryshimeve në çmimet e tregut. Rreziku i tregut përfshin tre lloje të rrezikut: rreziku i normës së interesit, rreziku i monedhës dhe rreziku tjetër i çmimit, të tilla si rreziku i çmimit të kapitalit dhe rreziku i çmimit të mallrave. Instrumentet financiare të prekur nga rreziku i tregut përfshijnë hua dhe huamarrje, depozita, borxhe dhe instrumente të tjerë financiarë afatshkurtër dhe afatgjatë.

Objektivi i administrimit të rrezikut të tregut është të administrojë dhe kontrollojë ekspozimet ndaj rrezikut të tregut brenda parametrave të pranueshëm, duke optimizuar kthimin mbi rrezikun.

Analizat e ndjeshmërisë në seksionet vijuese lidhen me pozicionin në 31 dhjetor në 2025 dhe 2024.

Rreziku i normës së interesit

Rreziku i normës së interesit është rreziku që vlera e drejtë ose flukset e ardhshme të parasë të një instrumenti financiar të luhaten për shkak të ndryshimeve në normat e interesit të tregut. Ekspozimi i Grupit ndaj rrezikut të ndryshimeve në normat e interesit të tregut lidhet kryesisht me detyrimet afatgjata të Grupit me norma interesi të ndryshueshme.

Grupi administron rrezikun e tij të normës së interesit duke pasur një portofol të ekuilibruar të huave dhe huamarrjeve me normë fikse dhe të ndryshueshme dhe duke marrë parasysh huamarrjet ndërkombëtare, duke u financuar nga vendet që ofrojnë norma më të ulëta rreziku.

Analiza e ndjeshmërisë së normës së interesit

Më 31 dhjetor 2025 dhe 2024 analiza e ndjeshmërisë së huave dhe huamarrjeve me normë të ndryshueshme ndaj një ndryshimi të mundshëm të normës së interesit me 1%, me variabla të tjerë të mbajtur konstante, fitimi i Grupit para tatimit ndikohet përkatësisht nga 130,404 mijë Lek (2024: 99,984 mijë Lek).

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrim i rrezikut financiar (vazhdim)

Rreziku i monedhës së huaj

Rreziku i monedhës së huaj është rreziku që vlera e drejtë ose flukset e ardhshme të parasë të një ekspozimi të luhaten për shkak të ndryshimeve në kurset e këmbimit të huaj. Ekspozimi i Grupit ndaj rrezikut të ndryshimeve në kurset e këmbimit të huaj ka të bëjë kryesisht me veprimtaritë operationale të Grupit (kur të ardhurat ose shpenzimet janë të shprehura në një valutë të huaj) dhe investimet neto të Grupit në filiale të huaja.

Si rezultat i tregjeve ndërkombëtare dhe aktiviteteve të biznesit që Grupi Balfin është përfshirë, Grupi është i ekspozuar ndaj rrezikut të mundshëm të monedhës së huaj dhe mospërputhjeve të detyrimeve të aktiveve që vijnë nga veprimtaria e përditshme tregtare. Hendeku i monedhës monitorohet nga afër për të forcuar pozicionin financiar të Grupit dhe për të minimizuar efektin në pasqyrat financiare. Në mënyrë që të zbutet efekti i divergjencave të monedhës, secili financim është i orientuar drejt arritjes së një efekti minimizues të diferencave të pagueshme kundrejt të arkëtueshmeve. Në këtë drejtim, çdo ekspozim i ri i nënshtrohet një analize vlerësimi për të gjithë parametrat financiarë, përfshirë kostot e fshehura për të vlerësuar efektin e mundshëm në rezultatin neto të pritur nga monedhat kryesore në përdorim për shitjet dhe blerjet e kryera. Për të administruar në mënyrë efikase rrezikun e monedhës, financimi kryesor i Grupit drejtohet drejt së njëjtës monedhë që kryhen shitjet duke marrë në konsideratë normën efektive të interesit të zbatueshme dhe koston kryesore të lindur.

Financimi kryesor ndaj të cilit grupi është i ekspozuar janë monedhat USD dhe EUR të cilat aktualisht mbajnë norma të ulëta interesi dhe në të njëjtën kohë ato janë monedhat kryesore në përdorim për shoqëritë përkatëse individuale për shitje si dhe blerjet e kryera. Për më tepër, për të optimizuar kostot, Grupi synon gjithashtu kontrata të ardhshme të shitjes për të mbrojtur flukset e parashikuara të parave, sa herë që rezultatet e vlerësuara do të jepnin një ndikim pozitiv.

Analiza e ndjeshmërisë së monedhës së huaj

Tabelat e mëposhtme pasqyrojnë analizën e ndjeshmërisë ndaj një ndryshimi të arsyeshëm të mundshëm në kurset e këmbimit EUR dhe USD, me të gjitha variablat e tjerë të mbajtur konstante. Ndikimi në fitimin e Grupit para tatimit vjen për shkak të ndryshimeve në vlerën e drejtë të aktiveve dhe detyrimeve monetare. Ekspozimi i Grupit ndaj ndryshimeve në monedhë të huaj për të gjitha monedhat e tjera nuk është material.

	Ndryshimi në normë	Efekti në fitimin para tatimit (Lek '000)
2025		
Euro	5% / (5%)	1,021,152 / (1,021,152)
USD	5% / (5%)	433,825 / (433,825)
MKD	5% / (5%)	(10,179) / 10,179
BAM	5% / (5%)	(60,226) / 60,226

	Ndryshimi në normë	Efekti në fitimin para tatimit (Lek '000)
2024		
Euro	5% / (5%)	1,287,994 / (1,287,994)
USD	5% / (5%)	231,204 / (231,204)
MKD	5% / (5%)	(158,417) / 158,417
BAM	5% / (5%)	(47,543) / 47,543

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)**b) Risku i kreditit***i. Veprimtaria jo-financiare*

Grupi merr përsipër ekspozimin ndaj rrezikut të kredisë, i cili është rreziku që njëra palë në një instrument financiar të shkaktojë një humbje financiare për palën tjetër duke mos përmbushur një detyrim. Rreziku i kredisë lind nga mjetet monetare dhe ekuivalentët e tyre, depozitat në banka dhe institucione financiare, si dhe ekspozimet ndaj huave ndaj klientëve, duke përfshirë llogaritë e arkëtueshme dhe angazhimet në transaksione. Rreziku i kredisë administrohet nga Grupi duke vlerësuar aftësinë e kreditit të palëve kur hyn në një marrëdhënie kontraktuale dhe monitoron vazhdimisht vjetërsinë e të arkëtueshmeve dhe treguesve të zhvlerësimit. Në lidhje me rrezikun e kredisë që buron nga aktivet e tjera financiare të Grupit, i cili përbëhet nga të arkëtueshmet e tjera, ekspozimi i Grupit ndaj rrezikut të kredisë lind nga mospagimi, me ekspozim maksimal të barabartë me vlerën kontabël të këtyre instrumenteve. Grupi merr raporte mujore dhe ndjek mbledhjen e tyre brenda ciklit normal të mbledhjes prej 30-60 ditësh.

c) Llogari të arkëtueshme dhe aktive të kontratës

Rreziku i kredisë ndaj klientit menaxhohet nga çdo shoqëri individuale e Grupit që i nënshtrohet politikës, procedurave dhe kontrollit të përcaktuar të Grupit në lidhje me menaxhimin e rrezikut të kredisë ndaj klientit. Cilësia e kredisë së një klienti vlerësohet me kujdes dhe kufijtë individualë të kreditit përcaktohen në përputhje me këtë vlerësim. Të arkëtueshmet e papaguara të klientëve dhe aktivet e kontratës monitorohen rregullisht.

Një analizë e zhvlerësimit kryhet në çdo datë raportimi duke përdorur një matricë provizioni për të matur humbjet e pritura të kredisë. Normat e provizioneve bazohen në ditët e kaluara për grupime të segmenteve të ndryshme të klientëve me modele të ngjashme humbjesh (d.m.th. lloji i produktit, lloji dhe vlerësimi i klientit, dhe mbulimi nga letrat e kredisë ose forma të tjera të sigurimit të kredisë). Llogaritja pasqyron rezultatin e ponderuar të probabilitetit, vlerën në kohë të parave dhe informacionin e arsyeshëm dhe të mbështetur që është në dispozicion në datën e raportimit për ngjarjet e kaluara, kushtet aktuale dhe parashikimet e kushteve të ardhshme ekonomike. Grupi nuk mban kolateral si siguri, megjithatë transferimi i pronësisë së pasurive gjatë shitjes së pasurive të paluajtshme ndodh vetëm kur balanca e plotë e kontratës është paguar, prandaj të arkëtueshmet dhe aktivet e kontratës që rrjedhin nga sektori i pasurive të patundshme sigurohen indirekt.

d) Huadhëniet me interes

Një analizë e zhvlerësimit kryhet individualisht për secilin ekspozim të rëndësishëm, me provizionin që regjistrohet si mungesa midis flukseve monetare kontraktuale dhe flukseve të pritshme të parave të zbritura me normën efektive të interesit. Historikisht Grupi nuk ka pasur ndonjë humbje të konsiderueshme nga huadhëniet me interes përveç vlerës në kohë të parasë që ka qenë e parëndësishme.

ii. Veprimtaria Financiare

Rreziku i kredisë për veprimtarinë financiare është rreziku i humbjes, që rrjedh nga mospagimi i mundshëm i palës tjetër për të përmbushur detyrimet e saj kontraktuale. Rreziku i kredisë është rreziku më material për grupin që kërkon pjesën më të madhe të kapitalit minimal dhe kryesisht rrjedh nga aktivitetet e huadhënies (hua dhe paradhënie) për klientët dhe investimet në letrat me vlerë siç paraqitet në strukturën e tij të bilancit. Ekspozimet brenda dhe jashtë bilancit analizohen në terma të humbjes së mundshme që mund të lindë dhe parashikohen në përputhje me rrethanat sipas metodologjive të dokumentuara të provizioneve të miratuara nga Bordi i Drejtorëve. Parimet e Qeverisjes së Korporatës së Grupit sigurojnë shpërndarjen e duhur të përgjegjësisë dhe llogaridhënies bazuar në origjinën e rrezikut, duke synuar përafrimin e procesit të marrjes së rrezikut me kërkesën për risk.

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)**Matja e rrezikut të kreditit**

Procedurat e përshkruara më poshtë kanë të bëjnë me matjet e rrezikut të kredisë për qëllime operacionale si dhe për raportimin sipas rregullores së Bankës së Shqipërisë dhe SNRF-ve. Humbjet nga zhvlerësimi i huave për klientët nga veprimtaria financiare për raportimin financiar përcaktohen bazuar në procedurat e përshkruara në Shënimin 2.3.

(a) Hua ndaj klientëve nga aktivitete financiare

Në matjen e rrezikut të kredisë për klientët nga veprimtaria financiare dhe bankave në nivel kundërpattie, Grupi pasqyron tre përbërës (i) 'probabilitetin e mospagimit' nga klienti ose pala tjetër në detyrimet e tij kontraktuale; (ii) ekspozimet aktuale ndaj palës tjetër dhe zhvillimi i saj i mundshëm në të ardhmen, nga i cili Grupi nxjerr 'ekspozimin në mospagim'; dhe (iii) raportin e rikuperimit të mundshëm të detyrimeve të mos paguara (humbja e dhënë në mospagim).

Grupi vlerëson probabilitetin e mospagimit të palëve individuale të biznesit përmes analizës së mospagimit brenda grupeve me karakteristika të ngjashme. Grupi përdor një klasifikim integral për klientët e biznesit, të cilët janë grupuar në pesë kategori kryesore që përmbajnë klientët me vlerësime që përfaqësojnë karakteristika të ngjashme të rrezikut të kredisë.

Shkalla e vlerësimeve të brendshme

Përshkrimi i gradës

Shkëlqyeshëm

Kënaqshëm

Dobët

Monitorim i veçantë

Standarde

Ekspozimi në mospagim bazohet në shumat që Grupi pret të jenë si borxh në kohën e mospagimit. Për shembull, për një hua kjo është vlera nominale. Për një angazhim, Grupi përfshin çdo shumë të tërhequr tashmë plus shumën e mëpasshme që mund të jetë tërhequr nga koha e mospagimit, nëse ndodh. Humbja e dhënë si rezultat i mospagimit ose shuma e humbjes përfaqëson pritshmërinë e Grupit për shkallën e humbjes në rast mospagimi. Ajo shprehet si përqindje e humbjes për njësi të ekspozimit dhe zakonisht ndryshon nga kundër partia, lloji dhe vjetërsia e kërkesës dhe disponueshmëria e kolateralit ose garancie tjetër të huasë.

(b) Letra me vlerë dhe obligacione të tjera

Për letrat me vlerë të borxhit dhe bono të tjera, departamenti i rrezikut për administrimin e ekspozimeve ndaj rrezikut të kredisë përdor vlerësime në varësi të emetuesit. Investimet në Obligacione të Qeverisë Shqiptare dhe Bono Thesari shihen si një mënyrë për të fituar një shtrirje më të mirë të cilësisë së kredisë dhe për të ruajtur një burim të disponueshëm për të përmbushur kërkesat e financimit në të njëjtën kohë.

Politikat e kontrollit dhe shmangies së limitit të rrezikut

Grupi administron, kufizon dhe kontrollon përqendrimet e rrezikut të kredisë kudo që ato identifikohen në veçanti, për palët individuale dhe grupet, dhe për industritë dhe vendet. Sektori financiar i Grupit strukturon nivelet e rrezikut të kredisë që ndërmerr duke vendosur limite në shumën e rrezikut të pranuar në lidhje me një huamarrës, ose grup huamarrësish, dhe segmente të industrisë. Rreziqe të tilla monitorohen në baza përsëritëse dhe i nënshtrohen një rishikimi vjetor ose më të shpeshtë, kur konsiderohet e nevojshme. Kufijtë në nivelin e rrezikut të kredisë nga sektori i produkteve dhe industrisë miratohen nga Bordi i Drejtorëve. Ekspozimi ndaj rrezikut të kredisë menaxhohet gjithashtu përmes analizës së rregullt të aftësisë së huamarrësve dhe huamarrësve të mundshëm për të përmbushur detyrimet e ripagimit të interesit dhe kapitalit dhe duke ndryshuar këto kufij të huamarrjes kur është e përshtatshme.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Matja e humbjeve të pritshme të kredisë (HPK)

Grupit i kërkohet të masë humbjet e pritura të kredisë të një instrumenti financiar në një mënyrë që reflekton:

- një shumë e paanshme dhe e ponderuar nga probabiliteti që përcaktohet duke vlerësuar një sërë rezultatesh të mundshme;
- vlera në kohë e parasë; dhe
- informacion i arsyeshëm dhe i mbështetur që është në dispozicion pa kosto ose përpjekje të panevojshme në datën e raportimit në lidhje me ngjarjet e kaluara, kushtet aktuale dhe parashikimet e kushteve të ardhshme ekonomike.

Humbjet e pritura të kredisë janë një vlerësim i ponderuar i probabilitetit të humbjeve të kredisë (domethënë vlera aktuale e të gjitha mungesave të parave) gjatë jetës së pritur të instrumentit financiar.

Koha e matjes së humbjeve të pritshme të kredisë

Në çdo datë raportimi, Grupi mat provizionin për humbje për një instrument financiar në një shumë të barabartë me humbjet e pritura të kredisë përgjatë gjithë jetës nëse rreziku i kredisë në atë instrument financiar është rritur ndjeshëm që nga njohja fillestare.

Në rast se, në datën e raportimit, rreziku i kredisë në një instrument financiar nuk është rritur ndjeshëm që nga njohja fillestare, provizioni për humbje për atë instrument financiar matet në një shumë të barabartë me humbjet e pritshme të kredisë 12-mujore.

Çështjet në lidhje me llogaritjen e humbjeve të pritshme të kredisë

Çregjistrimi

Para se të vlerësojë nëse, dhe në çfarë mase, çregjistrimi është i përshtatshëm, Grupi përcakton nëse çregjistrimi duhet të zbatohet në një pjesë të një aktivi financiar (ose një pjesë të një grupi të aktiveve financiare të ngjashme) ose një aktiv financiar (ose një grup aktiveve financiare të ngjashme) në tërësinë e tij, si më poshtë:

Grupi do të çregjistrojë një aktiv financiar kur, dhe vetëm kur:

- skadojnë të drejtat kontraktuale për flukset monetare nga aktivi financiar, ose;
- transferon aktivin financiar dhe transferimi kualifikohet për çregjistrim.

Për çregjistrimin e një aktivi financiar në tërësinë e tij, diferenca midis:

- vlera kontabël (e matur në datën e çregjistrimit) dhe;
- shuma e marrë (përfshirë çdo aktiv të ri të marrë minus çdo detyrim të ri të marrë përsipër) do të njihet në fitim ose humbje.

POCI (aktiveve financiare të zhvlerësuara të blera ose krijuara)

Për aktivet financiare të zhvlerësuara nga kredia të blera ose të krijuara, humbjet e pritshme të kredisë do të skontohen duke përdorur normën efektive të interesit të rregulluar për kreditin, përcaktuar në njohjen fillestare. Në datën e raportimit, Grupi do të njohë vetëm ndryshimet kumulative në humbjet e pritura të kredisë gjatë jetës që nga njohja fillestare si një provizion për humbje për aktivet financiare të zhvlerësuara nga krediti të blera ose të krijuara.

Në çdo datë raportimi, Grupi do të njohë në fitim ose humbje shumën e ndryshimit në humbjet e pritura të kredisë përgjatë gjithë jetës si një fitim ose humbje nga zhvlerësimi.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Aktivitet financiar të zhvlerësuar

Një aktiv financiar është i zhvlerësuar nga kredia kur kanë ndodhur një ose më shumë ngjarje që kanë një ndikim negativ në flukset e parasë të ardhshme të vlerësuar të këtij aktivi financiar. Mund të mos jetë e mundur të identifikohet një ngjarje e vetme diskrete - përkundrazi, efekti i kombinuar i disa ngjarjeve mund të ketë bërë që aktivet financiare të klasifikohen si të zhvlerësuar nga krediti.

Kolektivisht dhe individualisht

Për të përmbushur objektivin e njohjes së humbjeve të pritshme të kredisë përgjatë gjithë jetës për rritje të konsiderueshme të rrezikut të kredisë që nga njohja fillestare, mund të jetë e nevojshme të kryhet vlerësimi i rritjeve të konsiderueshme të rrezikut të kredisë mbi një bazë kolektive duke marrë parasysh informacionin që është tregues i rritjes së konsiderueshme të rrezikut të kredisë, për shembull, në një grup ose nëngrup të instrumenteve financiare.

Për qëllimin e përcaktimit të rritjeve të konsiderueshme në rrezikun e kredisë dhe njohjen e një provizionit humbjeve mbi një bazë kolektive, Grupi grupon instrumentet financiare në bazë të karakteristikave të përbashkëta të rrezikut të kredisë me qëllimin e lehtësimit të një analize që është krijuar për të mundësuar një rritje të konsiderueshme të identifikimit të rrezikut të kredisë në kohën e duhur. Grupi nuk duhet ta fshehtë këtë informacion duke grupuar instrumente financiare me karakteristika të ndryshme të rrezikut.

Rezultati nga probabiliteti i ponderuar

Qëllimi i vlerësimit të humbjeve të pritshme të kredisë nuk është as vlerësimi i një skenari më të keq dhe as vlerësimi i skenarit më të mirë. Në vend të kësaj, një vlerësim i humbjeve të pritshme të kredisë gjithmonë do të pasqyrojë mundësinë që të ndodhë një humbje e kredisë dhe mundësinë që të mos ketë humbje të kredisë edhe nëse rezultati më i mundshëm është pa humbje të kredisë.

Ekspozimi maksimal ndaj rrezikut të kredisë në datën e raportimit është vlera kontabël e secilës klasë të aktivitetit financiar:

	Vlera e drejtë më 31 dhjetor, 2025	Vlera e drejtë më 31 dhjetor, 2024
Aktive financiare me VD nëpërmjet ATGJ	82,954,135	74,923,838
Instrument kapitali neto	119,839	107,243
Hua për klientët nga veprimtaria financiare	92,181,491	75,565,904
Llogari të arkëtueshme	7,646,775	7,575,342
Mjete monetare dhe depozita me bankat	16,952,107	14,916,191
Huadhënie me interes	3,802,078	3,647,517
Aktive të kontratave me klientët	20,972,611	18,468,233
Parapagime	3,044,960	2,400,556
Totali i aktiveve	227,673,996	197,604,824

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Cilësia e kredisë

Tabelat më poshtë tregojnë informacionin në lidhje me cilësinë e kredisë së Aktiveve Financiare të matura me Koston e Amortizuar:

	31 dhjetor 2025				
	Faza 1	Faza 2	Faza 3	POCI	Totali
Vlerësimi i brendshëm					
Hua dhënë klientëve nga veprimtaria financiare					
Standarde	30,325,500	597,005	38,900	-	30,961,405
Shkëlqyeshëm	717,183	1,887	-	-	719,070
Kënaqshëm	47,395,862	1,129,577	-	-	48,525,439
Dobët	10,765,229	432,498	-	-	11,197,727
Monitorim i veçantë	60,686	849,965	72,979	-	983,630
Të dyshimta dhe të humbura	-	-	2,464,516	-	2,464,516
Balanca totale bruto	89,264,460	3,010,932	2,576,395	-	94,851,787
Standarde	289,713	158,887	8,734	-	457,334
Shkëlqyeshëm	1,731	9	-	-	1,740
Kënaqshëm	179,336	41,951	-	-	221,287
Dobët	55,177	109,798	-	-	164,975
Monitorim i veçantë	386	228,523	24,580	-	253,489
Të dyshimta dhe të humbura	-	-	1,571,471	-	1,571,471
Totali i provizioneve për humbje	526,343	539,168	1,604,785	-	2,670,296
Balanca neto nga provizionet për humbje	88,738,117	2,471,764	971,610	-	92,181,491
Depozita me bankat					
Standarde	7,268,570	-	-	-	7,268,570
Totali i balancës bruto	7,268,570	-	-	-	7,268,570
Standarde	136	-	-	-	136
Totali i provizioneve	136	-	-	-	136
Balanca neto nga provizioni për humbje	7,268,435	-	-	-	7,268,435
Mjete Monetare dhe Balancat me Bankën Qendrore					
Standarde	11,178,642	-	-	-	11,178,642
Totali i balancës bruto	11,178,642	-	-	-	11,178,642
Standarde	-	-	-	-	-
Totali i provizioneve	-	-	-	-	-
Balanca neto nga provizioni për humbje	11,178,642	-	-	-	11,178,642
Totali i balancës bruto	107,711,672	3,010,932	2,576,395	-	113,298,999
Totali i provizioneve	526,479	539,168	1,604,785	-	2,670,432
Balanca neto nga provizioni për humbje	107,185,194	2,471,764	971,610	-	110,628,568

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Tabelat më poshtë tregojnë informacionin në lidhje me cilësinë e kredisë së Aktiveve Financiare të matura me Koston e Amortizuar AC:

	31 dhjetor 2024				
Vlerësimi i brendshëm	Faza 1	Faza 2	Faza 3	POCI	Totali
Hua dhënë klientëve nga veprimtaria financiare					
Standarde	24,167,695	483,429	59,811	-	24,710,935
Shkëlqyeshëm	2,910,105	9,802	-	-	2,919,907
Kënaqshëm	36,242,586	663,274	7,405	-	36,913,265
Dobët	9,401,442	881,123	-	-	10,282,565
Monitorim i veçantë	68,276	589,196	238,568	-	896,040
Të dyshimta dhe të humbura	-	-	2,434,012	-	2,434,012
Balanca totale bruto	72,790,104	2,626,824	2,739,796	-	78,156,724
Standarde	191,508	133,310	13,346	-	338,164
Shkëlqyeshëm	22,016	66	-	-	22,082
Kënaqshëm	222,126	5,695	7,405	-	235,226
Dobët	275,901	70,311	-	-	346,212
Monitorim i veçantë	5,121	163,023	68,533	-	236,677
Të dyshimta dhe të humbura	-	-	1,412,459	-	1,412,459
Totali i provizioneve për humbje	716,672	372,405	1,501,743	-	2,590,820
Balanca neto nga provizionet për humbje	72,073,432	2,254,419	1,238,053	-	75,565,904
Depozita me bankat					
Standarde	7,087,761	-	-	-	7,087,761
Totali i balancës bruto	7,087,761	-	-	-	7,087,761
Standarde	57	-	-	-	57
Totali i provizioneve	57	-	-	-	57
Balanca neto nga provizioni për humbje	7,087,704	-	-	-	7,087,704
Mjete Monetare dhe Balancat me Bankën Qendrore					
Standarde	11,658,424	-	-	-	11,658,424
Totali i balancës bruto	11,658,424	-	-	-	11,658,424
Standarde	-	-	-	-	-
Totali i provizioneve	-	-	-	-	-
Balanca neto nga provizioni për humbje	11,658,424	-	-	-	11,658,424
Totali i balancës bruto	91,536,289	2,626,824	2,739,796	-	96,902,909
Totali i provizioneve	716,729	372,405	1,501,743	-	2,590,877
Balanca neto nga provizioni për humbje	90,819,560	2,254,419	1,238,053	-	94,312,032

Provizioni për zhvlerësim i treguar në pasqyrën e pozicionit financiar në fund të vitit rrjedh nga secila prej pesë klasave të vlerësimit të brendshëm. Sidoqoftë, shumica e provizioneve për zhvlerësim vjen nga dy klasat e mëposhtme. Tabela më poshtë tregon përqindjen e zërave të bilancit të Grupit në lidhje me huatë dhe paradhëniet dhe provizionin e lidhur me zhvlerësimin për secilën nga kategoritë e brendshme të vlerësimit të Grupit:

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Vlerësimi i Grupit

	31 dhjetor 2025		31 dhjetor 2024	
	Hua dhe paradhënie (%)	Provizion për nivele e zhvlerësimit (%)	Hua dhe paradhënie (%)	Provizion për nivele e zhvlerësimit (%)
Standardi i vlerësimit të investimit				
Standarde (vetëm shitjet me pakicë)	33%	1%	32%	1%
Shkëlqyeshëm	1%	0%	4%	1%
Kënaqshëm	51%	0%	47%	1%
Dobët	12%	1%	13%	3%
Monitorim i veçantë	1%	26%	1%	26%
Të dyshimta dhe të humbura	3%	64%	3%	58%
Totali	100%		100%	

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Ekspozimi maksimal ndaj rrezikut të kredisë përpara mbajtjes së kolateralit ose garanci të tjera të kredisë në 2025:

	Pa vonesë dhe të pa zhvlerësuar	Me vonesë por jo të zhvlerësuar	Të zhvlerësuar individualisht	Bruto	Provizioni për zhvlerësim	Vlera kontabël
Sektori Financiar						
Hua ndaj klientëve nga veprimtari financiare	81,125,668	11,338,699	2,387,420	94,851,787	(2,670,296)	92,181,491
Aktive financiare me vlerën e drejtë nëpërmjet ATGJ	-	-	68,141,726	68,141,726	(8,711)	68,133,015
Depozita me bankat	-	-	-	-	(136)	(136)
Mjetet monetare me Bankën Qendrore	10,998,571	-	-	10,998,571	-	10,998,571
	92,124,239	11,338,699	70,529,146	173,992,084	(2,679,143)	171,312,941
Sektori jo-financiar						
Llogari të arkëtueshme	6,938,781	376,404	395,655	7,710,840	(64,065)	7,646,775
Hua të dhëna me interes	3,802,079	-	-	3,802,079	-	3,802,079
Aktive financiare me vlerë të amortizuar	15,066,516	-	-	15,066,516	(245,394)	14,821,122
Aktive të kontratave me klientët	20,854,306	-	118,305	20,972,611	-	20,972,611
Mjete monetare dhe ekuivalente të tyre	5,953,536	-	-	5,953,536	-	5,953,536
	52,615,218	376,404	513,960	53,505,582	(309,459)	53,196,123
Totali	144,739,457	11,715,103	71,043,106	227,497,666	(2,988,602)	224,509,064

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Ekspozimi maksimal ndaj rrezikut të kredisë përpara mbajtjes së kolateralit ose garanci të tjera të kredisë në 2024:

	Pa vonesë dhe të pa zhvlerësuar		Me vonesë por jo të zhvlerësuar	Të zhvlerësuar individualisht	Bruto	Provizioni për zhvlerësim	Vlera kontabël
Sektori Financiar							
Hua ndaj klientëve nga veprimtari financiar	66,790,599		8,782,870	2,583,255	78,156,724	2,590,820	75,565,904
Aktive financiare me vlerën e drejtë nëpërmjet ATGJ	59,552,384		-	-	59,552,384	-	59,552,384
Depozita me bankat	402,736		-	-	402,736	57	402,679
Mjetet monetare me Bankën Qendrore	9,227,015		-	-	9,227,015	-	9,227,015
	135,972,734		8,782,870	2,583,255	147,338,859	2,590,877	144,747,982
Sektori jo-financiar							
Llogari të arkëtueshme	7,119,370		444,516	28,787	7,592,673	17,331	7,575,342
Hua të dhëna me interes	3,647,517		-	-	3,647,517	-	3,647,517
Aktive financiare me vlerë të amortizuar	15,371,454		-	-	15,371,454	-	15,371,454
Aktive të kontratave me klientët	18,468,233		-	-	18,468,233	-	18,468,233
Mjete monetare dhe ekuivalente të tyre	5,285,648		-	975	5,286,623	-	5,286,623
	49,892,221		444,516	29,762	50,366,500	17,331	50,349,168
Totali	185,864,830		9,227,386	2,613,017	197,705,233	2,608,208	195,097,026

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

	2025	2024
Ekspozimet e rrezikut të kredisë në lidhje me zërat jashtë bilancit:		
Angazhimi i kredive	9,281,414	7,210,867
Letrat e Garancisë	3,988,298	4,271,971
Më 31 dhjetor	13,269,712	11,482,838

Rreziku i likuiditetit

Rreziku i likuiditetit nga veprimtaria jo-financiare

Rreziku i likuiditetit përcaktohet si rreziku që një njësi ekonomike do të hasë vështirësi në përmbushjen e zotimeve që lidhen me detyrimet financiare. Grupi është i ekspozuar ndaj kërkesave ditore për burimet e tij monetare, kryesisht për të shlyer shpenzimet e tij operative të kryera në veprimtarinë e tij të zakonshme si dhe për të shlyer borxhin e tij. Drejtimi monitoron parashikimet në vijimësi të flukseve monetare të Grupit.

Objektivi i Grupit është të mbajë një ekuilibër midis vazhdimësisë së financimit dhe fleksibilitetit përmes përdorimit të overdrafteve dhe huave bankare. Për shkak të shkallës së lartë të përqendrimit në industrinë me pakicë në përbërjen e Grupit, detyrimet afatshkurtra janë marrë për shkak të nevojave shfrytëzuese të kapitalit qarkullues. Grupi ka aftësinë për të përmbushur detyrimet e tij afatshkurtra me aktivet e saj më likuide. Grupi ka akses në një larmi të mjaftueshme burimesh financimi dhe maturim të borxhit brenda 12 muajsh që mund të rishikohet me huadhënësit ekzistues.

Rreziku i likuiditetit nga aktivitete financiare

Rreziku i likuiditetit nga veprimtaria financiare e Grupit administrohet veçmas nga pjesa tjetër e veprimtarive të Grupit.

Rreziku i likuiditetit lind në financimin e përgjithshëm të aktiviteteve financiare të Grupit dhe në menaxhimin e pozicioneve. Ai përfshin si rrezikun e mospagimit për të financuar aktivet në maturimin dhe normat e përshtatshme (rreziku i financimit) dhe rrezikun e mospagimit për të likuiduar një aktiv me një çmim të arsyeshëm dhe në një periudhë të përshtatshme për të përmbushur detyrimet (rreziku i likuiditetit të tregut).

Fondet mbledhen duke përdorur një gamë të gjerë instrumentesh. Drejtimi i operacioneve financiare të Grupit bën përpjekjet e tij më të mira për të mbajtur një ekuilibër midis vazhdimësisë së financimit dhe fleksibilitetit duke përdorur detyrimet me një gamë maturimi. Përveç kësaj, operacionet financiare të Grupit mbajnë një portofol të aktiveve likuide si pjesë e strategjisë të menaxhimit të rrezikut të likuiditetit. Nivelet e këtyre treguesve u komunikohen çdo ditë përgjegjësive të departamenteve përkatëse dhe komentet, si dhe vlerësimet përkatëse, përfshihen në paketën raportuese për anëtarët e Komitetit të Menaxhimit të Aktiveve dhe Detyrimeve ("ALCO").

Për qëllime likuiditeti, veprimtaria financiare e Grupit klasifikon depozitat pa afat dhe të kursimeve si pa afat dhe me maturim brenda një muaji. Si rezultat, hende ku i mbetur i likuiditetit të maturitetit deri në dymbëdhjetë muaj është rritur. Sidoqoftë, janë kryer teste të ndryshme stresi për të konfirmuar aftësinë për të mbuluar me likuiditet çdo situatë të mundshme të tërheqjes së depozitave.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Veprimtaria financiare e Grupit rregullohet nga Banka e Shqipërisë (BSH), për të cilën ajo duhet të raportojë periodikisht. Grupi nuk preket nga raporte të tilla dhe as nuk bie në kategorinë ku veprimtaritë e tij rregullohen nga BSH. Sidoqoftë, nga Grupi kërkohet që t'u përmbahet kufizimeve të vendosura nga BSH për përqendrimin e rrezikut të kredisë brenda Grupit.

Për rrezikun e likuiditetit të veprimtarisë jo financiare të Grupit, referojuni më poshtë:

31 dhjetor 2025	Vlera kontabël	Më pak se 3 muaj	3 deri në 12 muaj	1 deri në 5 vjet	Mbi 5 vjet
Huamarrje me interes	17,046,818	2,808,170	6,303,065	5,252,316	2,683,267
Detyrime qiraje	3,497,946	118,431	692,560	2,375,034	311,921
Llogari të pagueshme	9,881,236	7,354,344	2,422,641	101,084	3,167
Tatim fitimi i pagueshëm	356,310	344,506	11,804	-	-
Dividend i pagueshëm	90,754	90,754	-	-	-
Totali i detyrimeve	30,873,064	10,716,205	9,430,070	7,728,434	2,998,355

31 dhjetor 2024	Vlera kontabël	Më pak se 3 muaj	3 deri në 12 muaj	1 deri në 5 vjet	Mbi 5 vjet
Huamarrje me interes	13,155,330	165,924	3,228,075	5,972,193	3,789,138
Detyrime qiraje	3,300,923	27,617	598,807	2,336,352	338,147
Llogari të pagueshme	9,529,452	6,350,229	2,993,458	172,050	13,715
Tatim fitimi i pagueshëm	86,209	86,209	-	-	-
Dividend i pagueshëm	17,256	17,256	-	-	-
Totali i detyrimeve	26,089,170	6,647,235	6,820,340	8,480,595	4,141,000

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025
(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Shënimi i rrezikut të likuiditetit të aktivitetëve financiarë të Grupit, referojuni më poshtë:

31 dhjetor 2025	Më pak se 1 muaj					1 deri në 3 muaj	3 deri në 12 muaj	1 deri në 5 vjet	Mbi 5 vjet	Total
Likuiditeti i aktiveve										
Mjete monetare me Bankën Qendrore	10,998,687	-	-	-	-	-	-	-	-	10,998,687
Depozitat me bankat	(136)	-	-	-	-	-	-	-	-	(136)
Hua dhënë klientëve nga veprimtarinë bankare	5,075,828	7,054,921	26,981,750	25,701,927	27,367,065	92,181,491	28,099,175	40,033,840	208,204	171,521,260
Aktivët financiarë me VDATGJ	7,312,492	5,782,932	1,650,873	9,745,166	3,607,712	12,816,006	208,204	171,521,260	171,521,260	171,521,260
Aktivët financiarë me kosto të amortizuar	1,237,995	3,196,925	1,117,134	21,665,780	12,816,006	208,204	171,521,260	171,521,260	171,521,260	171,521,260
Aktive të tjera	208,204	-	-	-	-	-	-	-	-	208,204
Totali i aktiveve financiare	24,833,070	16,034,778	29,749,757	57,112,873	43,790,782	171,521,260	171,521,260	171,521,260	171,521,260	171,521,260
Likuiditeti i detyrimeve										
Detyrime ndaj klientëve dhe bankave	79,259,183	10,376,892	40,744,441	20,699,770	348,767	151,429,053	2,292,497	1,398,337	9,281,414	164,401,301
Detyrime dhe të pagueshme të tjera	1,788,459	-	175,065	328,973	-	2,292,497	1,398,337	9,281,414	164,401,301	164,401,301
Borxh i varur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Angazhimet për hua	3,902,137	-	5,379,277	-	-	-	-	-	-	-
Totali i detyrimeve financiare	84,949,781	10,376,892	46,298,783	21,028,742	1,747,103	164,401,301	164,401,301	164,401,301	164,401,301	164,401,301
Hendeku i likuiditetit neto veprimtari financiarë	(60,116,710)	5,657,885	(16,549,025)	36,084,131	42,043,679	7,119,959	7,119,959	7,119,959	7,119,959	7,119,959

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

48. Administrimi i rrezikut financiar (vazhdim)

Shënimi i rrezikut të likuiditetit të aktivitetve financiare të Grupit, referojuni më poshtë:

31 dhjetor 2024	Më pak se 1 muaj					1 deri në 3 muaj	3 deri në 12 muaj	1 deri në 5 vjet	Mbi 5 vjet	Total
Likuiditeti i aktiveve										
Mjete monetare me Bankën Qendrore	9,227,015	-	-	-	-	-	-	-	-	9,227,015
Depozitat me bankat	402,736	-	-	-	-	-	-	-	-	402,736
Hua dhënë klientëve nga veprimtarinë bankare	4,392,646	5,453,866	24,878,217	19,925,914	20,915,261	20,915,261	20,915,261	20,915,261	20,915,261	75,565,904
Aktivët financiarë me VDATGJ	3,278,080	7,753,814	926,900	10,833,342	4,944,876	4,944,876	4,944,876	4,944,876	4,944,876	27,737,012
Aktivët financiarë me kosto të amortizuar	619,696	586,284	910,941	19,170,824	10,527,627	10,527,627	10,527,627	10,527,627	10,527,627	31,815,372
Aktive të tjera	252,695	-	-	-	-	-	-	-	-	252,695
Totali i aktiveve financiare	18,172,868	13,793,964	26,716,058	49,930,080	36,387,764	36,387,764	36,387,764	36,387,764	36,387,764	145,000,734
Likuiditeti i detyrimeve										
Detyrime ndaj klientëve dhe bankave	62,463,651	6,985,499	39,624,688	17,969,535	349,849	349,849	349,849	349,849	349,849	127,393,222
Detyrime dhe të pagueshme të tjera	2,010,059	-	175,064	328,973	-	-	-	-	-	2,514,096
Borxh i varur	-	-	-	-	1,418,278	1,418,278	1,418,278	1,418,278	1,418,278	1,418,278
Angazhimet për hua	3,054,668	-	4,156,182	-	-	-	-	-	-	7,210,850
Totali i detyrimeve financiare	67,528,378	6,985,499	43,955,934	18,298,508	1,768,127	1,768,127	1,768,127	1,768,127	1,768,127	138,536,446
Hendeku i likuiditetit neto veprimtari financiarë	(49,355,510)	6,808,465	(17,239,876)	31,631,572	34,619,637	34,619,637	34,619,637	34,619,637	34,619,637	6,464,228

Të gjitha llogaritë rrjedhëse të klientëve që rezultojnë nga veprimtaria financiare e Grupit përfshihen në detyrime me maturim më të vogël se një muaj. Llogaritë rrjedhëse klasifikohen si të tilla për shkak të kushteve të tyre kontraktuale, megjithatë këto balanca maten nga Drejtimi i Bankës mbi një bazë sistematike historike dhe pritshmërie dhe hendeku aktual është shumë më i vogël se sa ai i treguar si hendek negativ për maturitetet me më pak se një muaj. Çdo çështje që lind nga mospërputhja e likuiditetit administrohet përmes veprimtarisë ndërbankare (huamarrje, hua) brenda linjave të kreditit të para-aprovuara. Banka administron rrezikun dhe pozicionin e saj të likuiditetit në mënyrë të pavarur nga Grupi në përputhje me kuadrin rregullator në fuqi dhe është në përputhje me raportet e likuiditetit të vendosura nga rregullatorët.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

49. Vlera e drejtë e aktiveve dhe detyrimeve financiare

Drejtimi vlerësoi për sektorin jo-financiar se vlerat e drejta të mjeteve monetare dhe ekuivalentëve të tyre, të arkëtueshmet tregtare, të pagueshmet tregtare, huatë e dhëna dhe huamarrjet me interes, aktivet e tjera financiare dhe detyrimet financiare përafrojnë vlerat e tyre kontabël kryesisht për shkak të maturitetit afatshkurtër të këtyre instrumenteve.

Huatë e dhëna dhe huatë e marra me interes

Vlera kontabël nuk ndryshon materialisht nga vlera e drejtë sepse normat e interesit përafrojnë ato të tregut më 31 dhjetor 2025 dhe 2024.

Drejtimi vlerësoi për veprimtaritë financiare vlerat kontabël dhe vlerat e drejta të atyre aktiveve dhe detyrimeve financiare të sektorit financiar të cilat paraqiten në pasqyrën e pozicionit financiar me vlerën e tyre të drejtë. Instrumentet e vetëm që mbarten me vlerën e drejtë janë letrat me vlerë të investimeve të vlerësuara nën nivelin 1 dhe 2 sipas SNRF 13 në shumën 20,673,310 mijë lekë (2024: 16,855,062 mijë lekë) dhe 7,425,865 mijë lekë respektivisht (2024: 10,881,950 mijë lekë).

50. Angazhime dhe detyrime të kushtëzuara

Çështje gjyqësore

Në datën e raportimit, Grupi nuk është i përfshirë në asnjë pretendim material dhe proces gjyqësor material. Mbi bazën e vlerësimeve të veta dhe të këshillimeve të brendshme dhe të jashtme profesionale, menaxhimi i Grupit është i mendimit se nuk do të ketë humbje materiale më shumë se provizionet që janë bërë në këto pasqyra të konsoliduara financiare.

Angazhimet e qirasë operative – Grupi si qiradhënë

Grupi ka hyrë në qira operative në portofolin e tij të investimeve në pasuri që përbëhet nga zyra të caktuara dhe zona me qira në qendrat tregtare. Këto qira kanë afate ndërmjet 5 dhe 15 vjet. Të gjitha qiratë përfshijnë një klauzolë për të mundësuar rishikimin e tarifës së qirasë mbi baza vjetore në përputhje me kushtet mbizotëruese të tregut.

Qiratë e ardhshme minimale të arkëtueshme me qira operative të pa anulueshme më 31 dhjetor janë, si më poshtë:

	2025	2024
Brenda një viti	1,478,540	5,810,582
Pas një viti por jo më shumë se pesë vjet	-	16,326,576
Më shumë se pesë vjet	-	-
Totali	1,478,540	22,137,158

Grupi ka lidhur marrëveshje kolaterali me bankat dhe garancie me palë të treta gjatë vitit 2025 dhe 2024 si më poshtë:

Kolaterali:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Toka dhe ndërtesat	6,578,709	9,324,411
Inventari	971,621	1,592,329
Llogari të arkëtueshmet tregtare	-	134,032
Totali	7,550,330	11,050,772

Më 31 dhjetor 2025 dhe 2024, inventari i garantuar ofrohet si kolateral në linjat e financimit të kapitalit qarkullues në mënyrë që të mbulojë 130% të ekspozimit të financimit.

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

50. Angazhime dhe detyrime të kushtëzuara (vazhdim)

Garancia për inventarët e shoqërive të Grupit është në përputhje me termat dhe kushtet e financimit nga institucionet e financimit për linjat përsëritëse të financimit dhe për financimin afatgjatë. Sipas kushteve të financimit të Grupit, inventari në garanci rishikohet dhe vlerësohet në baza vjetore, sipas shqyrtimit të financimit të bankave për rishikimin e limiteve. Në varësi të kushteve të financimit, garancia e inventarit siguron një kufi të vetëm objektit ose mund të konsistojnë në kolateral dhe mospagim të ndërlidhur me limitet e ndryshme të financuara nga një bankë.

Veprimtaria financiare e Grupit u mundëson klientëve letra krediti dhe garanci, të cilat do të detyronin Grupin të bënte pagesa nëse klientët nuk paguanin detyrimet e tyre ndaj palëve të treta. Angazhimet e kredisë përfshijnë zotime kontraktuale për të dhënë hua dhe paradhënie deri në limitin e caktuar brenda afateve të caktuara dhe afateve të ripagimit. Këto regjistrohen si huadhënie ndaj klientëve nga veprimtaria financiare kur angazhimet e fondeve u disbursohen klientëve.

Angazhimet dhe detyrimet e kushtëzuara në 31 dhjetor 2025 dhe 2024 janë të përbëra si më poshtë:

	31 dhjetor 2025	31 dhjetor 2024
Të dhëna		
Angazhimet e huasë	9,281,414	7,210,867
Letrat e Garancisë	3,988,298	4,271,971

Grupi Balfin

Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2025

(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)

51. Palët e lidhura

Shënimi 5 ofron informacion në lidhje me strukturën e Grupit, duke përfshirë detajet e filialeve dhe shoqërisë mëmë. Tabela e mëposhtme jep shumën totale të transaksioneve me palët e lidhura për vitin financiar përkatës. Kushtet e pagesës për palët e lidhura janë në përputhje me politikën e Grupit për shlyerjen ndërmjet 30-60 ditësh. Shumat e pagueshme më 31 dhjetor 2025 janë shlyer gjatë tremujorit të parë të vitit 2026.

Sipërmarrje e përbashkët në të cilën mëma është një sipërmarrje:

Viti	Shitjet për palët e lidhura	Blerjet nga palët e lidhura	Shumat e pagueshme nga palët e lidhura*	Shumat që u detyrohen palëve të lidhura	Kompensimi i personelit kryesor drejtues të Grupit
2025	169,969	234,109	791,655	138,971	-
2024	173,197	353,950	43,815	61,986	-

Pjesëmarrje:

2025	37,477	30,730	176,446	24,862	-
2024	88	-	-	2	-

Pronari i fundit dhe anëtarët e ngushtë të familjes:

2025	175,151	-	-	-	341,455
2024	523,746	3,514,875	60,256	359,871	166,339

Balfin Group**Shënime shpjeguese për pasqyrat financiare të konsoliduara të mbyllura më 31 dhjetor 2024***(Vlerat janë paraqitur në mijë lekë, përveç kur specifikohet ndryshe)***51. Palët e lidhura (vazhdim)***Kompensimi i personelit kryesor drejtues të Grupit*

Shpenzimet	2025	2024
Pagat, kompensimet dhe kontributet sociale dhe shëndetësore	160,966	135,615
Pagesa e bonuseve	180,489	30,724
Totali	341,455	166,339

52. Ngjarjet pas vitit raportues

Grupi nuk ka ngjarje materiale pas datës së pasqyrës së pozicionit financiar të cilat kanë ndodhur dhe kërkojnë shpalosje në pasqyrat financiare të konsoliduara.