П Р О С П Е К Т

ЗА ПОНУДА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ
НА
Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје

БРОЈ НА АКЦИИ НА КОИ СЕ ОДНЕСУВА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ:	**152.000 ОБИЧНИ АКЦИИ**
ПОНУДЕНА ЦЕНА:	**15,00 ДЕНАРИ ПО АКЦИЈА**
ВКУПЕН БРОЈ НА ОБИЧНИ АКЦИИ СО ПРАВО НА ГЛАС:	**201.000**
ВКУПНО ИЗДАДЕНИ АКЦИИ:	**201.000**
РОК ЗА ПРИФАЌАЊЕ НА ПОНУДАТА:	од 12 . 11 .2026 година до 09 . 12 .2026 година

Изјава од Преземачите:
„ Комисијата за надзор на пазарот на капитал не одговара за веродостојноста, потполноста и точноста на податоците содржани во проспектот“

Преземачи:

Стефан Степаноски_____

Сашо Дракуловски_____

Александра Митев _____

Содржина на проспектот :

1. ПОДАТОЦИ ЗА ПРЕЗЕМАЧИТЕ

2. ОДГОВОРНИ ЛИЦА

2.1. Податоци за лицата кои се одговорни за информациите содржани во проспектот

2.2. Изјава од лицата одговорни за изготвување на Проспектот

2.3. Изјава од лицата одговорни за изготвување на Проспектот

3. ПОДАТОЦИ ЗА ОВЛАСТЕНОТО ПРАВНО ЛИЦЕ КОЕ ВО ИМЕ И ЗА СМЕТКА НА ПРЕЗЕМАЧИТЕ ЈА ДАВА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

4. ПОДАТОЦИ ЗА ЦЕЛНОТО ДРУШТВО

4.1. Фирма и седиште на целното друштво

4.2. Хартии од вредност на кои се однесува понудата за преземање

5. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

5.1. Услови под кои се спроведува понудата

5.1.1. Цената по која Преземачите се обврзува да ги откупи хартиите од вредност

5.1.2. Начинот на утврдувањето на цената по која ќе се откупуваат хартиите од вредност

5.1.3. Датумот на започнување и датумот на завршување на рокот за прифаќање на понудата за преземање од страна на сопствениците на хартиите од вредност

5.1.4. Праг на успешност на понудата

5.1.5. Користење на правото на принудна продажба од член 63 од Законот за преземање на акционерските друштва

5.1.6. Трошоците што ќе им се наплатуваат на имателите на хартии од вредност што ќе ја прифатат понудата

5.2. Постапката за прифаќање на понудата

5.2.1. Детален опис на процедурата за прифаќање на понудата согласно член 38 од Законот за преземање на акционерските друштва

5.2.2. Податоци за начинот на депонирање на паричниот износ, односно банкарската гаранција

5.2.3. Податоци за рокот и начинот на плаќање на хартиите од вредност за кои е дадена понудата за преземање

5.2.4. Податоци за роковите и начинот на исполнување на обврските на Преземачите кои ќе настанат со прифаќање на понудата за преземање

5.2.5. Детален опис на процедурата за исплата на парите по основ на прифаќање на понудата, односно издавање или предавање на хартиите од вредност за замена

5.3. Детален опис на условите за откажување на понудата за преземање

5.3.1. Услови под кои Преземачите може да ја повлече понудата за преземање

5.3.2. Условите за откажување на прифаќањето на понудата од страна на сопственикот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање

5.4. Детален опис на условите за раскинување на понудата за преземање

5.5. Детален опис на условите за одложување на понудата за преземање

5.6 Други значајни информации во врска со понудата за преземање

6. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ЦЕЛНОТО ДРУШТВО И ЗА ХАРТИИТЕ ОД ВРЕДНОСТ НА КОИ СЕ ОДНЕСУВА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

6.1. Основни податоци за целното друштво

6.2. Основни податоци за хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање

6.2.1 Поединечна и вкупна номинална вредност и број на издадени хартии од вредност, по видови и родови

6.2.2 Пазарот на кој се тргуваат овие хартии од вредност

6.2.3 Детални информации за тргувањето со хартиите од вредност по поединечни видови и родови издадени од целното друштво

6.2.4 Последната пресметана книговодствена вредност на хартиите од вредност, по родови

6.2.5 Исплатена дивиденда по акција за последните две години

6.3. Податоци за лицата кои дејствуваат заеднички со целното друштво и за начинот на нивното заедничко дејствување

6.3.1. Име и презиме односно назив, седиште и матичен број

6.3.2. Начин на нивното заедничко дејствување

6.4. Податоци за првите десет најголеми сопственици на хартии од вредност издадени од целното друштво

6.5. Ревидирани финансиски извештаи за последните две години изготвени согласно Меѓународните сметководствени стандарди и Меѓународните стандарди за финансиско известување и независно ревизорско мислење за последните две години изготвено согласно Меѓународните стандарди за ревизија

7. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ПРЕЗЕМАЧИТЕ

7.1. Основни информации за Преземачите

7.1.1. Назив, седиште и матичен број

7.1.2. Претежна дејност на Преземачите

7.1.3. Основна главнина

7.1.4. Податоци за првите десет најголеми сопственици на акции со право на глас издадени од Преземачите

7.1.5. Податоци за членовите на надзорниот одбор, управниот одбор/одбор на директори на Преземачите

7.1.6. Доколку Преземачите е дел од група (посложен деловен систем), краток опис на позицијата на Преземачите во таа група

7.1.7. Податоци за друштвата во кои издавачот има мнозинско учество

7.2. Податоци за друштвата кои во врска со понудата за преземање дејствуваат во свое име и за сметка на Преземачите

7.3. Податоци за лицата кои дејствуваат заеднички со Преземачите и за начинот на нивното заедничко дејствување

7.3.1. Име и презиме односно назив, седиште и матичен број

7.3.2. Начин на нивното заедничко дејствување

7.4. Податоци за процентуалното учество и видот на хартиите од вредност, како и учеството во правата на глас кои Преземачите и лицата кои дејствуваат заеднички при објавувањето на понудата за преземање веќе ги има во целното друштво

7.4.1. информации за бројот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање со кои Преземачите се стекнал во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање

7.4.2. информации за бројот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање со кои лицата кои дејствуваат заеднички со Преземачите се стекнале во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање

7.5. Финансиски извештаи за последните две години на Преземачите, со наведување на мислењето од ревизорот или да се наведе дека истите не се ревидирани

7.6. Податоци за изворите на финансирање на понудата за преземање (дали понудата ќе се финансира од сопствените парични средства, преку кредит од банка или на друг начин) и за последиците од понудата на извештајот за финансиската состојба и извештајот за сеопфатната добивка на Преземачите или на групата на која и припаѓа

7.7. Опис на некои значајни контакти, трансакции или преговори од страна на Преземачите со целното друштво на кои се однесува понудата за преземање или со некои од акционерите на целното друштво

8. ОЧЕКУВАНИ ИСХОДИ НА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

8.1. Цел на понудата за преземање

8.2. Намерата и плановите на Преземачите во однос на идното работење на целното друштво, и ако понудата за преземање има влијание и во однос на идното работење на Преземачите – правно лице

8.3. Деловната политика на целното друштво по преземањето

8.3.1. Планираниот начин на управување со целното друштво

8.3.2. Политика на преструктуирање на целното друштво

8.3.3. Политика на вработување

8.3.4. Податоци за стратешките планови на Преземачите за целното друштво, вклучувајќи и податоци за можното влијание на вработувањето, дејноста што целното друштво ја врши, средствата на целното друштво и неговите идни обврска, како и седиштето на целното друштво

8.3.5. Распределба на добивката на целното друштво

8.3.6. Промени на статусот на целното друштво

ПРОСПЕКТ

1. ПОДАТОЦИ ЗА ПРЕЗЕМАЧИТЕ

1. СТЕФАН СТЕПАНОСКИ, со живеалиште на ул. Тодор Александров бр. 85/1-4, Скопје, ЕМБГ [illegible] носител на лична карта бр. А2578896, издадена од МВР - Скопје;
2. САШО ДРАКУЛОВСКИ, со живеалиште на ул. Њуделхиска бр. Б3/4-17, Скопје, ЕМБГ [illegible], носител на лична карта бр. М0875287, издадена од МВР - Скопје; и
3. АЛЕКСАНДРА МИТЕВ, со живеалиште на ул. Донбас бр. 14/1-23, Скопје, ЕМБГ [illegible], носител на лична карта бр. М0912905, издадена од МВР - Скопје.

2. ОДГОВОРНИ ЛИЦА:

2.1 Податоци за лицата кои се одговорни за информациите содржани во Проспектот:

Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев, Преземачи

2.2 Изјава од лицата одговорни за изготвување на Проспектот:

"Според нашите уверувања и сознанија и согласно со податоците со кои располагаме, под морална, материјална и кривична одговорност изјавуваме дека во Проспектот се содржани сите податоци кои му се потребни на сопственикот на хартиите од вредност кои се предмет на понудата за преземање да донесе правилна одлука во врска со прифаќањето или неприфаќањето на понудата за преземање, дека објавените податоци се вистинити, потполни и точни и дека не се испуштени било какви податоци кои би можеле да имаат влијание на одлуката на сопственикот на хартии од вредност да ја прифати понудата за преземање или не".

Стефан Степаноски _____
Сашо Дракуловски _____
Александра Митев _____

2.3 Изјава од лицата одговорни за изготвување на Проспектот:

„Понудата се однесува на сите акционери кои поседуваат хартии од вредност издадени од целното друштво Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје и тоа 152.000 обични акции. Преземачите се обврзуваат да ја купат секоја хартија од вредност во согласност со пропишаните и објавените услови."

Стефан Степаноски _____
Сашо Дракуловски _____
Александра Митев _____

3. ПОДАТОЦИ ЗА ОВЛАСТЕНОТО ПРАВНО ЛИЦЕ КОЕ ВО ИМЕ И ЗА СМЕТКА НА ПРЕЗЕМАЧИТЕ ЈА ДАВА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

3.1 НЛБ Банка АД Скопје, со седиште на ул. Водњанска бр. 1, 1000 Скопје, со ЕДБ: 4030993191133 и ЕМБС:4664531.

4. ПОДАТОЦИ ЗА ЦЕЛНОТО ДРУШТВО

4.1 Фирма и седиште на целното друштво

Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, со седиште на бул. Св. Климент Охридски бр. 52-А-1/5, Скопје, регистрирано во Централниот регистар на Република Северна Македонија со ЕДБ: 4030008027391 и ЕМБС 6350674 (во понатамошниот текст: Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје).

4.2 Хартии од вредност на кои се однесува понудата за преземање

Вид и род:

- обични акции со право на глас и

Бројот на хартии од вредност на кои се однесува понудата за преземање:

- 152.000 обични акции со право на глас, издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, со ИСИН број: MKEUHA101011, кои претставуваат 75,62 % од основната главнина на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје.

Преземачите, до денот на објавувањето на намерата за преземање, поседуваат 49.000 обични акции односно 24,38% од основната главнина на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје. Преземачите, врз основа на член 5 од Законот за преземање на акционерските друштва, дејствуваат заеднички како членови во орган на управување и акционери во друго правно лице.
Преземачот Стефан Степаноски поседува 29.000 обични акции односно 14,43% од основната главнина на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје.
Преземачот Сашо Дракуловски поседува 20.000 обични акции односно 9,95% од основната главнина на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје.
Преземачот Александра Митев не поседува акции во Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје.

5. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

5.1 Услови под кои се спроведува понудата

5.1.1 Цената по која Преземачите се обврзуваат да ги откупат хартиите од вредност

Преземачите се обврзуваат да ги откупат акциите на кои се однесува понудата за преземање по цена од 15,00 (петнаесет) денари по акција.

5.1.2 Начинот на утврдувањето на цената по која ќе се откупуваат хартиите од вредност

Преземачите се обврзуваат да ги откупат хартиите од вредност кои се предмет на понудата за преземање по цена од 15,00 денари за една акција.

Понудената цена од 15,00 денари за една акција е утврдена врз основа на просечната цената постигната во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање и е еднаква на просечната цена постигната на Македонската берза во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање.

5.1.3 Датумот на започнување и датумот на завршување на рокот за прифаќање на понудата за преземање од страна на сопствениците на хартиите од вредност

Рокот за прифаќање на понудата за преземање започнува да тече на денот на објавување на понудата за преземање и завршува 28 календарски денови по започнувањето на рокот за прифаќање на понудата за преземање.

Рокот за прифаќање на понудата за преземање започнува на 12.11.2026 година, а завршува на 09.12.2026 година.

5.1.4 Најмалата количина на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање, која треба да биде прифатена за понудата за преземање да се смета за успешна (за секој вид и род на хартии од вредност поединечно), односно најниската процент од сите хартии од вредност на целното друштво кои Преземачите, заедно со хартиите од вредност кои веќе ги поседува, треба да ги стекне врз основа на понудата за преземање за таа да биде успешна

Понудата за преземање се однесува на сите хартии од вредност определени во точка 4.2 став 2 од овој Проспект. Преземачите не утврдуваат праг на успешност, односно најмалата количина на хартии од вредност која треба да биде прифатена за понудата за преземање да се смета за успешна. Понудата ќе се смета за успешна без оглед на количината на хартии од вредност која ќе биде прифатена, освен во случаите предвидени во член 46 од Законот за преземање на акционерските друштва.

5.1.5 Доколку Преземачите во постапката за преземање се стекнат со најмалку 95% од хартиите од вредност на целното друштво, податок дали ќе го користи правото на принудна продажба од член 63 од Законот за преземање на акционерските друштва:

Доколку Преземачите во постапката за преземање се стекнат со најмалку 95% од хартиите од вредност издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, тој има право да ги купи и хартиите од вредност на останатите акционери кои не ја прифатиле понудата за преземање.

Преземачите планираат да го користи правото на принудна продажба под условите и на начин дефиниран во член 63 од Законот за преземање на акционерските друштва.

5.1.6 Трошоците што ќе им се наплатуваат на имателите на хартии од вредност што ќе ја прифатат понудата

На имателите на хартиите од вредност нема да им се наплатуваат трошоци за прифаќање на понудата, односно сите трошоци во врска со понудата за преземање ги сносат Преземачите.

5.2 Постапката за прифаќање на понудата

5.2.1 Детален опис на процедурата за прифаќање на понудата согласно член 38 од Законот за преземање на акционерските друштва

Понудата за преземање се прифаќа од страна на имателите на хартии од вредност издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје со писмена изјава за прифаќање на понудата за преземање.

Изјавата за прифаќање на понудата ги содржи најмалку следните информации:
1) име и презиме, односно назив и седиште на имателот на хартии од вредност кој ја прифаќа понудата за преземање и единствен матичен број на имателот на хартиите од вредност;
2) изјава од имателот на хартиите од вредност за прифаќање на понудата за преземање, како и видот, родот и количината на хартиите од вредност, кои се предмет на таа изјава;
3) сметка во банка на имателот на хартии од вредност на која се извршува исплатата врз основа на прифатената понуда;
4) овластување на Централниот депозитар за хартии од вредност за запишување забрана за располагање со хартиите од вредност и
5) своерачен потпис на имателот на хартии од вредност кој ја прифаќа понудата за преземање.

Изјавите за прифаќање на понудата се испраќаат до НЛБ Банка АД Скопје од точка 3 на овој Проспект, која потоа ги доставува до Централниот Депозитар за хартии од вредност, кој ги резервира хартии од вредност на посебна сметка во Централниот депозитар за хартии од вредност и не можат повеќе да располагаат со нив.

Имателите на хартии од вредност издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје кои сакаат да ја прифатат понудата за преземање треба да испратат уредно пополнета и потпишна изјава за прифаќање на понудата, до НЛБ Банка АД Скопје, најдоцна до истекот на рокот за прифаќање на понудата за преземање од точка 5.1.3., став 2 на овој Проспект.

Писмена изјава за прифаќање на понудата може да се потпише и во просториите на НЛБ Банка АД Скопје, од 12.11.2026 година до 09.12.2026 година, секој работен ден од 08:00 до 16:00 часот.

Понудата за преземање се смета за прифатена со денот на резервирањето на хартиите од вредност на посебна сметка во Централниот депозитар за хартии од вредност.

Согласно член 39, став 3 од Законот за преземање на акционерските друштва, со резервирање на хартиите од вредност од страна на Централниот депозитар за хартии од вредност се смета дека:
1) е склучен договор меѓу прифаќачот на понудата за преземање во својство на продавач и Преземачиите во својство на купувачи за продажба на хартиите од вредност кои се предмет на таа изјава по цена и под услови определени во понудата за преземање и

2) прифаќачот на понудата за преземање не може повеќе да располага со хартиите од вредност кои се предмет на изјавата за прифаќање на понудата за преземање.

5.2.2 Податоци за начинот на депонирање на паричниот износ, односно банкарската гаранција

Пред објавувањето на понудата за преземање, Преземачите на посебна сметка на Централниот депозитар за хартии од вредност депонираа средства потребни за плаќање на сите хартии од вредност од точка 4.2 став 2 од овој Проспект, согласно член 34, став 1, од Законот за преземање на акционерските друштва.

5.2.3 Податоци за рокот и начинот на плаќање на хартиите од вредност за кои е дадена понудата за преземање

Ако понудата за преземање е успешна, Централниот депозитар за хартии од вредност е должен, во рок од 8 (осум) дена по приемот на решението од Комисијата за надзор на пазарот на капитал со кое се утврдува успешноста на понудата за преземање, во име и за сметка на Преземачите, да ја исполни паричната обврска кон имателите на акции кои ја прифатиле понудата за преземање.

Во согласност со Договорот за вршење на услуги во постапката за преземање на акционерското друштво помеѓу Преземачите и Централниот депозитар за хартии од вредност АД Скопје од бр. 08-3252/3 од 21.10.2026 година, Централниот депозитар за хартии од вредност е должен да ја изврши исплатата на парите по основ на прифаќање на понудата на сметката во деловната банка што акционерот кој ја прифатил понудата ја навел во писмената изјава за прифаќање на понудата за преземање.

5.2.4 Податоци за роковите и начинот на исполнување на обврските на Преземачите кои ќе настанат со прифаќање на понудата за преземање

Преземачите се должни во рок од 3 (три) дена од истекот на рокот за прифаќање на понудата за преземање да објави известување во Службен весник на Р.С. Македонија и најмалку во еден дневен весник што редовно излегува на територијата на Р.С. Македонија за нејзиниот исход согласно член 47 од Законот за преземање на акционерските друштва, кое содржи податоци за вкупен број на лица кои ја прифатиле понудата, вкупна количина на хартии од вредност кои се предмет на прифатената понуда и процентуално учество на хартиите од вредност кои се предмет на прифатената понуда во вкупниот број на издадени хартии од вредност; изјава дека понудата е успешна, односно неуспешна и опис на причината за неуспех во случај кога се работи за неуспешна понуда за преземање.

Преземачите се должни во горенаведениот рок (три дена од истекот на рокот за прифаќање на понудата за преземање) да достави известување за исходот на понудата за преземање до Комисијата за надзор на пазарот на капитал, Централниот депозитар за хартии од вредност и Комисијата за заштита на конкуренцијата.

Доколку Преземачите во известувањето за исходот на понудата за преземање објават дека понудата за преземање е успешна, Преземачите Преземачите се должни да ги откупат хартиите од вредност на сите акционери кои ја прифатиле понудата.

Доколку Преземачите во постапката за преземање се стекнат со најмалку 95% од хартиите од вредност издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, тие имаат право да ги купат и хартиите од вредност на останатите акционери кои не ја прифатиле понудата за преземање согласно член 63 од Законот за преземање на акционерските друштва.

Доколку Преземачите во постапката за преземање се стекнат со најмалку 95% од хартиите од вредност издадени од Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, тие имаат обврска да ги купат и хартиите од вредност на останатите акционери кои не ја прифатиле понудата за преземање, доколку акционерите кои не ја прифатиле понудата поднесат барање за принудно купување до Централниот депозитар за хартии од вредност, согласно член 64 од Законот за преземање на акционерските друштва.

5.2.5 Детален опис на процедурата за исплата на парите по основ на прифаќање на понудата

Плаќањето на паричните средства на сите иматели на хартии од вредност кои ќе ја прифатат оваа понуда ќе се врши во готово, на сметка во деловната банка за која имателите ќе го известат Централниот депозитар за хартии од вредност со изјавата за прифаќање на понудата за преземање. Централниот депозитар за хартии од вредност е должен, во рок од осум дена по приемот на решението од Комисијата за надзор на пазарот на капитал со кое се утврдува успешноста на понудата за преземање, во име и за сметка на Преземачите, да ја исполни паричната обврска кон имателите на хартии од вредност кои ја прифатиле понудата за преземање.

Кога Централниот депозитар за хартии од вредност во име и за сметка на Преземачите во целост ќе ја исполни паричната обврска, Централниот депозитар ги пренесува хартиите од вредност од сметките на имателите кои ја прифатиле понудата за преземање, на сметката на Преземачите.

5.3 Детален опис на условите за откажување на понудата за преземање

5.3.1 Услови под кои Преземачите може да ја повлечат понудата за преземање

Доколку по објавувањето на понудата за преземање и до истекот на рокот за нејзино прифаќање друг Преземач даде конкурентска понуда, Преземачите може да ја повлечат понудата и да отстапат од договорите кои биле склучени со прифаќањето на оваа понуда, во согласност со член 45 од Законот за преземање на акционерските друштва.
Доколку Преземачите одлучат да ја повлечат понудата за преземање, најдоцна во рок од еден работен ден ќе го објават повлекувањето на понудата за преземање. Повлекувањето има важност со денот на објавувањето. Истовремено со објавување на повлекувањето на понудата за преземање, Преземачите ќе ја известат Комисијата за надзор на пазарот на капитал и Централниот депозитар за хартии од вредност. Со

денот на објавување на повлекувањето на понудата за преземање, договорите склучени со прифаќање на повлечената понуда се сметаат за раскинати.

5.3.2 Условите за откажување на прифаќањето на понудата од страна на сопственикот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање

Во случај на конкурентска понуда за преземање, согласно член 43 од Законот за преземање на акционерските друштва, лицата кои до објавувањето на конкурентската понуда веќе ја прифатиле првата понуда за преземање со потпишување на изјавата од точка 5.2.1 од овој Проспект имаат право да отстапат од писмената изјава за нејзино прифаќање и да ја прифатат конкурентската понуда.

5.4 Детален опис на условите за раскинување на понудата за преземање, доколку понудата за преземање е дадена со услови за раскинување од член 17 од Законот за преземање на акционерските друштва

Понудата за преземање е дадена без услови за раскинување.

5.5 Детален опис на условите за одложување на понудата за преземање (условите за одложување мора да бидат во согласност со член 30 од Законот за преземање на акционерските друштва)

Крајниот рок за прифаќање на понудата за преземање и евентуалните конкурентски понуди е 60 дена од денот кога е објавена првата понуда за преземање.

Рокот за прифаќање на понудата за преземање се продолжува во следните случаи и за следниот број на денови, но најмногу до истекот на крајниот рок, ако:
1) Преземачите ја изменат понудата за преземање согласно со членот 29 од од Законот за преземање на акционерските друштва, рокот за прифаќање на понудата за преземање се продолжува за седум дена; и
2) е дадена конкурентска понуда за преземање, рокот за прифаќање на понудата за преземање се продолжува до истекот на рокот за прифаќање на конкурентската понуда, доколку тој истекува подоцна, но не подолго од истекот на крајниот рок.

Преземачите е должнен да ја објави секоја промена на роковите за прифаќање на понудата за преземање.

5.6 Други значајни информации во врска со понудата за преземање

Преземачите претходно имаат добиена согласност од Комисијата за надзор на пазарот на капитал за стекнување на квалификувано учество во брокерската куќа ЕУРОХАУС АД Скопје. Со издадените решенија се одобрува на Александра Митев да се стекне со акции чиј вкупен кумулативен износ не надминува 50% од вкупниот број издадени акции со право на глас во Друштвото, додека на Сашо Дракуловски и Стефан Степаноски им се одобрува поединечно стекнување акции во износ до 30% од вкупниот број издадени акции со право на глас во Друштвото.

Преземачите Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев имаат потпишано договор за заедничко дејствување со кој е регулиран бројот и процентот на стекнување на акциите и тоа: Стефан Степаноски да стекне дополнителни 21.250 акции и да поседува вкупно 50.250 акции, односно 25%; Сашо Дракуловски да стекне дополнителни 30.250 акции и да поседува вкупно 50.250 акции, односно 25%; и Александра Митев да стекне 100.500 акции и да поседува 100.500 акции, односно 50% од вкупно издадените акции со право на глас. По реализацијата на наведените стекнувања, Договорните страни заедно би поседувале 201.000 акции, односно 100% од вкупно издадените акции со право на глас.

6. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ЦЕЛНОТО ДРУШТВО И ЗА ХАРТИИТЕ ОД ВРЕДНОСТ НА КОИ СЕ ОДНЕСУВА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

6.1 Основни податоци за целното друштво

Назив: Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје
Седиште: бул. Св. Климент Охридски бр. 52-А-1/5, Скопје
ЕМБС: 6350674
ЕДБ: 4030008027391

6.2 Основни податоци за хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање

6.2.1 Поединечна и вкупна номинална вредност и број на издадени хартии од вредност, по видови и родови

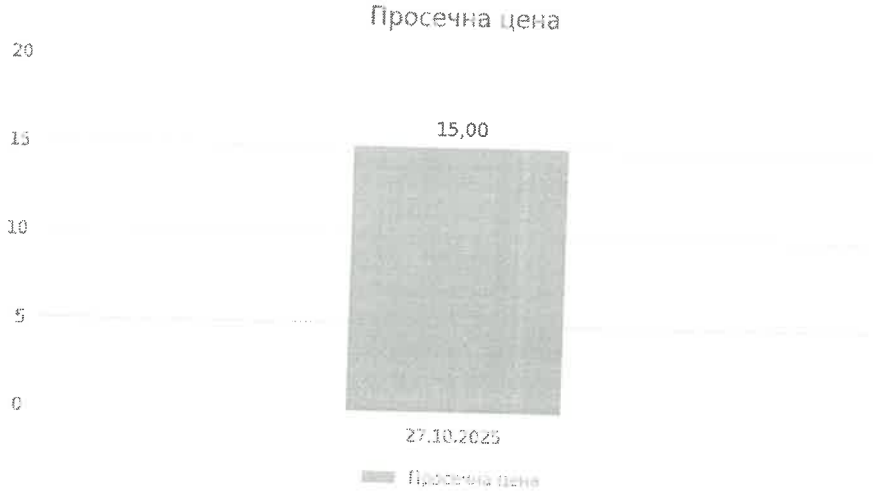
Обични акции:
- Номинална вредност на една обична акција: 1 ЕУР;
- Вкупна номинална вредност: 201.000 ЕУР;
- Број на издадени обични акции: 201.000.

6.2.2 Пазарот на кој се тргуваат овие хартии од вредност

Пазар на АДПОИ – на Македонска берза на хартии од вредност

6.2.3 Детални информации за тргувањето со хартиите од вредност по поединечни видови и родови издадени од целното друштво

- графички приказ на дневната просечна цена на хартиите од вредност за последните шест месеци пред објавувањето на намерата за преземање (датумот е на x -оската, цената на y-оската);



- графички приказ на дневниот обем на тргување со хартиите од вредност за последните шест месеци пред објавувањето на намерата за преземање (датумот е на x -оската, количината на y -оската);



6.2.4 Последната пресметана книговодствена вредност на хартиите од вредност, по родови

- 166,50 денари за една акција (согласно податоците од Ревидираните финансиски извештаи за 2025 година).

Ревидираните финансиски извештаи на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје за 2025 година се достапни интернет страната на Комисијата за надзор на пазарот на капитал, на следниот линк:
https://sris.sec.gov.mk/SCSROPublicReports/Document_SR45-2026-502551.pdf

6.2.5 Исплатена дивиденда по акција за последните две години

- Дивиденда за 2024 година = 0 денари;
- Дивиденда за 2025 година = 0 денари.

6.3 Податоци за лицата кои дејствуваат заеднички со целното друштво и за начинот на нивното заедничко дејствување

6.3.1 Стефан Степаноски, со живеалиште на ул. Тодор Александров бр. 85/1-4, Скопје, ЕМБГ ;
Сашо Дракуловски, со живеалиште на ул. Њуделхиска бр. Б3/4-17, Скопје, ЕМБГ
и
Александра Митев, со живеалиште на ул. Донбас бр. 14/1-23, Скопје, ЕМБГ

6.3.2 Преземачите Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски и Александра Митев, дејствуваат заеднички согласно потпишан договор за заедничко дејствување, а како членови на орган на управување во друго правно лице Друштво за управување со инвестициски фондови Вега фондови АД Скопје и согласно сопственичката сопственост во истото правно лице во кои преземачите имаат значително учество.

6.4 Податоци за првите десет најголеми сопственици на хартии од вредност издадени од целното друштво, согласно следната табела

Име и презиме односно назив на акционерот	Број на хартии од вредност, по видови, родови и класи	Процент од вкупниот број на обични акции
1. Стефан Степаноски	29.000 обични акции	14,43 %
2. Сашо Дракуловски	20.000 обични акции	9,95 %
3. Зоран Грнчаровски	20.000 обични акции	9,95 %
4. Благоја Станоевски	20.000 обични акции	9,95 %
5. Александар Јончевски	20.000 обични акции	9,95 %
6. Маја Димова	20.000 обични акции	9,95 %
7. Марјан Ѓуров	20.000 обични акции	9,95 %
8. Славољуб Величковиќ	19.000 обични акции	9,45 %
9. Александар Петрески	12.000 обични акции	5,97 %
10. Митко Марушков	11.000 обични акции	5,47 %

6.5 Ревидирани финансиски извештаи за последните две години изготвени согласно Меѓународните сметководствени стандарди и Меѓународните стандарди за финансиско известување и независно ревизорско мислење за последните две години изготвено согласно Меѓународните стандарди за ревизија

Во продолжение се прикажани:

- Ревидирани финансиски извештаи за 2025 година, ревидирани од Друштво за ревизија Форвис Мазарс ДОО Скопје и усвоени од Собранието на акционери на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, може да се најдат на следниот линк: https://sris.sec.gov.mk/SCSROPublicReports/Document_SR45-2026-502551.pdf

ЕУРОХАУС АД Скопје

Финансиски извештаи
за годината што завршува на
31 декември 2025 и
Извештај на независниот ревизор

СОДРЖИНА

	Страна
Извештај на независниот ревизор	1 – 3
Извештај за сеопфатната добивка	4
Извештај за финансиската состојба	5
Извештај за промените во главнината	6
Извештај за паричните текови	7
Белешки кон финансиските извештаи	8 – 30
Прилог 1 – Годишен извештај за работењето на брокерската куќа Еурохаус АД Скопје за 2025 година	
Прилог 2 – Годишна сметка	

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

forvis mazars

ул. Даме Груев бр. 7
1000 Скопје
Република Северна Македонија
Тел: +389 (0) 2 3166 144
Факс: +389 (0) 2 3166 156
www.forvismazars.com

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИОТ РЕВИЗОР

ДО РАКОВОДСТВОТО И АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕУРОХАУС АД Скопје

Извештај за ревизијата на финансиските извештаи

Мислење

Ние извршивме ревизија на финансиските извештаи на ЕУРОХАУС АД Скопје („Друштвото"), кои се состојат од извештајот за финансиска состојба заклучно со 31 декември 2025 година и извештајот за сеопфатната добивка, извештајот за промените во главнината и извештајот за паричните текови за годината што тогаш завршува и белешките кон финансиските извештаи, вклучувајќи и информации за материјалните сметководствени политики.

Според нашето мислење, придружните финансиски извештаи објективно ја презентираат, во сите материјални аспекти финансиската состојба на Друштвото на 31 декември 2025 година, како и неговите резултати од работењето и паричните текови за годината што тогаш завршува, во согласност со сметководствените стандарди што се во примена во Република Северна Македонија.

Основа за мислење

Ние ја спроведовме нашата ревизија во согласност со Меѓународните стандарди за ревизија („МСР"). Нашите одговорности според наведените стандарди се опишани во делот Одговорности на ревизорот за ревизијата на финансиските извештаи од овој извештај. Ние сме независни од Друштвото во согласност со Меѓународниот кодекс за етика на професионални сметководители (вклучувајќи ги и меѓународните стандарди за независност) („Кодексот на ОМСЕС") на Меѓународниот одбор за стандарди за етика на сметководители кои се во примена во Република Северна Македонија заедно со етичките барања кои се релевантни за нашата ревизија на финансиските извештаи во Република Северна Македонија и ги исполнивме сите останати етички одговорности во согласност со овие барања и Кодексот на ОМСЕС што е во примена во Република Северна Македонија. Веруваме дека ревизорските докази што ги имаме собрано се доволни и соодветни за да обезбедат основа за нашето мислење.

Нагласување прашање

Обрнуваме внимание на белешка 23 кон придружните финансиски извештаи, во која е обелоденето дека неревидираната годишна сметка на Друштвото за 2025 година беше одобрена од страна на раководството на Друштвото и доставена до Централниот регистар на Република Северна Македонија на 5 март 2026 година. Меѓутоа, врз основа на наодите и предложените корекции од страна на ревизорот, а во согласност со прописите во Република Северна Македонија, годишната сметка беше коригирана за ефектите идентификувани во текот на ревизијата. Коригираната годишна сметка на и за годината што завршува на 31 декември 2025 година, е дополнително усвоена од страна на раководството на Друштвото и ќе биде поднесена во Централниот Регистар на Република Северна Македонија.

Нашето мислење не е модифицирано во однос на ова прашање.

Клучни ревизорски прашања

Клучни ревизорски прашања се оние прашања кои, според нашето професионално расудување, беа од најголема значајност во нашата ревизија на финансиските извештаи за тековниот период. Ние утврдивме дека не постојат клучни ревизорски прашања за кои треба да се комуницира во нашиот извештај.

Други информации

Раководството е одговорно за другите информации. Другите информации се состојат од годишниот извештај за работата и годишната сметка подготвени од страна на раководството во согласност со Законот за трговските друштва, но тие не ги вклучуваат финансиските извештаи и нашиот ревизорски извештај.

Нашето мислење за финансиските извештаи не се однесува на другите информации и ние не изразуваме каква било форма на уверување за нив, освен и во обем кој е експлицитно наведен во Извештајот за други правни и регулаторни барања.

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

Други информации (продолжение)

Во врска со нашата ревизија на финансиските извештаи, наша одговорност е да ги прочитаме другите информации и притоа да разгледаме дали другите информации се материјално неконзистентни со финансиските извештаи или нашето разбирање, стекнато во ревизијата или поинаку, произлегува дека е материјално погрешно. Доколку, врз основа на нашата извршена работа, ние заклучиме дека постои материјално погрешно прикажување на овие други информации, ние треба да известиме за овој факт. Ние немаме што да известиме во однос на ова прашање.

Одговорност на раководството за финансиските извештаи

Раководството е одговорно за подготвувањето и објективното презентирање на финансиските извештаи во согласност со сметководствените стандарди што се во примена во Република Северна Македонија, како и за интерната контрола за која раководството смета дека е неопходна за подготвувањето на финансиските извештаи кои не содржат материјално погрешно прикажување, без разлика дали тоа е резултат на измама или грешка.

При подготвувањето на финансиските извештаи, раководството е одговорно да ја процени способноста на Друштвото да продолжи да работи согласно претпоставката за континуитет, како и, кога е применливо, да ги обелодени прашањата поврзани со континуитетот и да ја примени сметководствената основа на континуитет, освен во случаи кога раководството има намера да го ликвидира Друштвото или да го прекине неговото работење, или кога не постои друга реална алтернатива освен тоа.

Одговорност на ревизорот за ревизијата на финансиските извештаи

Нашите цели се да стекнеме разумно уверување за тоа дали финансиските извештаи како целина се ослободени од материјално погрешно прикажување, без разлика дали е резултат на измама или грешка и да издадеме ревизорски извештај што го вклучува нашето мислење. Разумно уверување е високо ниво на уверување, но не претставува гаранција дека ревизијата спроведена во согласност со МСР секогаш ќе открие материјално погрешно прикажување кога тоа постои. Погрешните прикажувања може да произлезат како резултат на измама или грешка и се смета дека се материјални доколку, поединечно или во вкупен износ, разумно би се очекувало да влијаат на деловните одлуки на корисниците донесени врз основа на овие финансиски извештаи.

Како дел од ревизијата спроведена во согласност со МСР, применуваме професионално расудување и одржуваме професионален скептицизам во текот на ревизијата. Исто така:

- Ги идентификуваме и проценуваме ризиците од материјално погрешно прикажување на финансиските извештаи, без разлика дали се резултат на измама или грешка, дизајнираме и извршуваме ревизорски процедури кои одговараат на тие ризици и собираме ревизорски докази кои се доволни и соодветни за да обезбедат основа за нашето ревизорско мислење. Ризикот од неоткривање на материјално погрешно прикажување кое произлегува од измама е повисок од ризикот од неоткривање на материјално погрешно прикажување кое произлегува од грешка, бидејќи измамата може да вклучи заговор, фалсификување, намерни пропусти, лажно прикажување или заобиколување на интерните контроли.
- Стекнуваме разбирање за интерните контроли кои се значајни за ревизијата со цел да дизајнираме ревизорски процедури соодветни на околностите.
- Ја оценуваме соодветноста на применетите сметководствени политики и разумноста на сметководствените проценки и поврзаните обелоденувања подготвени од страна на раководството.
- Донесуваме заклучок за соодветноста на примената на претпоставката за континуитет како сметководствена основа од страна на раководството и, врз основа на собраните ревизорски докази, дали постои материјална неизвесност поврзана со настани или услови кои може да предизвикаат значителен сомнеж во способноста на Друштвото да продолжи да работи согласно претпоставката за континуитет. Доколку заклучиме дека постои материјална неизвесност, должни сме во нашиот ревизорски извештај да обрнеме внимание на поврзаните обелоденувања во финансиските извештаи или, доколку таквите обелоденувања се несоодветни, да го модифицираме нашето мислење. Нашите заклучоци се засноваат на ревизорските докази собрани до датумот на нашиот ревизорски извештај. Меѓутоа, идни настани или услови може да доведат до тоа Друштвото да престане да работи согласно претпоставката за континуитет.

- Ја оцениме севкупната презентација, структура и содржина на финансиските извештаи, вклучително и обелоденувањата, како и дали финансиските извештаи ги претставуваат основните трансакции и настани на начин со кој се постигнува објективна презентација.

Го известуваме раководството, меѓу другото, за планираниот обем и временскиот распоред на ревизијата, како и за значајните наоди од ревизијата, вклучително и за евентуалните значајни недостатоци на интерната контрола што ги идентификуваме во текот на ревизијата.

Ние, исто така, им обезбедуваме изјава на оние кои се задолжени за управувањето дека сме усогласени со релевантните етички барања во однос на независноста и комуницираме со нив за сите односи и други прашања за кои разумно може да се смета дека влијаат врз нашата независност, како и, онаму каде што е применливо, за преземените активности за елиминирање на заканите или применетите заштитни мерки.

Од прашањата за кои сме комуницирале со оние кои се задолжени за управувањето, утврдуваме кои прашања биле од најголемо значење во ревизијата на финансиските извештаи за тековниот период и, согласно тоа, ги сметаме за клучни ревизорски прашања. Овие прашања ги опишуваме во нашиот ревизорски извештај, освен доколку законот или регулативата забрануваат нивна јавна објава или, во исклучително ретки околности, кога сме заклучиле дека за одредено прашање не треба да се извести во нашиот извештај поради тоа што негативните последици од таквото известување разумно би се очекувало да ги надминат придобивките за јавниот интерес од неговото објавување.

Извештај за други правни и регулативни барања

Како што е наведено погоре во делот Други информации, раководството на Друштвото е одговорно за подготвување на годишниот извештај за работењето на Друштвото за 2025 година во согласност со Законот за трговските друштва. Наша одговорност е да изразиме мислење за конзистентноста на годишниот извештај, со историските финансиски информации објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 и за годината што тогаш завршува, во согласност со МСР, како и во согласност со барањата на член 34, став 1, точка (д) од Законот за ревизија.

Нашето мислење е дека, историските финансиски информации објавени во годишниот извештај за работењето на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 и за годината што тогаш завршува, се конзистентни, во сите материјални аспекти, со информациите објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 и за годината што тогаш завршува.

ФОРВИС МАЗАРС РЕВИЗИЈА ДОО Скопје

Јане Иванов
Управител

20 април 2026 година

ул. Даме Груев бр. 7, 1000, Скопје

Јане Иванов
Овластен ревизор

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНАТА ДОБИВКА
За годината што завршува на 31 декември 2025 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2025	31 декември 2024
Приходи од провизии и надоместоци	5	28,419	58,005
Расходи за провизии и надоместоци	5	(1,780)	(1,782)
Нето приходи од провизии и надоместоци		26,639	56,223
Останати приходи		3,730	83
Трошоци за вработените	6	(4,237)	(3,600)
Амортизација	16	(498)	(172)
Останати расходи	7	(24,423)	(32,648)
		(25,478)	(36,337)
Добивка пред оданочување		1,161	19,886
Данок на добивка	8	(799)	(2,375)
Нето добивка за годината		362	17,511
Останата сеопфатна добивка			
- Процена на опрема		-	-
		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		362	17,511
Заработка по акција (во денари)			
- **Основна заработка по акција (во денари)**	9	1.80	87.12
- **Разводенета заработка по акција (во денари)**	9	1.80	87.12

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Одобрената неревидирана годишна сметка на Друштвото за годината што завршува на 31 декември 2025 година беше доставена до Централниот регистар на Република Северна Македонија на 5 март 2026 година. Меѓутоа, врз основа на наодите и предложените корекции од страна на ревизорот, а во согласност со прописите во Република Северна Македонија, годишната сметка е коригирана за ефектите идентификувани во текот на ревизијата. Коригираната годишна сметка на и за годината што завршува на 31 декември 2025 година, е дополнително усвоена од страна на раководството на Друштвото и ќе биде поднесена во Централниот Регистар на Република Северна Македонија.

Овие финансиски извештаи беа прифатени и одобрени од раководството на Друштвото на 16 април 2026 година.

Одобрено од:

Стефан Степановски
Извршен директор

Ева Сарџоска
Овластено лице од раководството на Друштвото

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНАСИСКАТА СОСТОЈБА
На 31 декември 2025 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2025	31 декември 2024
СРЕДСТВА			
Тековни средства			
Пари и парични еквиваленти	10	4,701	13,917
Побарувања од купувачи	11	4	4
Повеќе платен данок на добивка		1,238	-
Останати побарувања		625	281
Вкупно тековни средства		6,568	14,202
Нетековни средства			
Финансиски средства расположливи за продажба	12	17,495	13,131
Депозити	10	7,288	7,288
Нематеријални средства	13	447	447
Средства со право на користење	14.1	1,759	-
Опрема	14	2,318	2,109
Вкупно нетековни средства		29,307	22,975
ВКУПНО СРЕДСТВА		35,875	37,177
ОБВРСКИ И КАПИТАЛ			
Тековни обврски			
Обврски спрема добавувачи	15	583	2,019
Обврски за данок на добивка		-	2,038
Тековен дел на долгорочни обврски за наем	16	339	-
Останати обврски		-	13
Вкупно тековни обврски		922	4,070
Нетековни обврски			
Долгорочни обврски за наем	16	1,486	-
		1,486	-
Капитал			
Акционерски капитал	17	12,359	12,359
Реваloризациони резерви		2,036	2,036
Акумулирана добивка		19,072	18,711
Вкупно главнина		33,467	33,106
ВКУПНО ГЛАВНИНА И ОБВРСКИ		35,875	37,177

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА
За годината што завршува на 31 декември 2025 година
(Во илјади денари)

	Уплатен капитал	Законски резерви	Акумулирана добивка	Вкупно
Состојба на 1 јануари 2024	12,359	2,036	1,199	15,594
Добивка за годината	-	-	17,511	17,511
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2024	12,359	2,036	18,710	33,105
Добивка за годината	-	-	362	362
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2025	12,359	2,036	19,072	33,467

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ
За годината што завршува на 31 декември 2025 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2025	31 декември 2024
Парични текови од оперативни активности			
Добивка пред оданочување		1,161	19,886
Усогласување за:			
Амортизација		498	172
		1,659	20,058
Намалување / (Зголемување) на побарувања од купувачи и останати побарувања		(344)	627
Зголемување на обврските кон добавувачите и останатите обврски		(1,449)	3,256
Платен данок на добивка		(4,071)	(2,375)
Нето приливи од оперативни активности		(4,205)	21,566
Парични текови од инвестициони активности			
Одливи за стекнување на вложувања во финансиски средства расположливи за продажба и депозити, нето		(4,364)	(11,206)
Одливи за набавка на опрема		(647)	(998)
Нето одливи користени за инвестициони активности		(5,011)	(12,204)
Нето намалување / (зголемување) на пари и парични еквиваленти		(9,216)	9,362
Пари и парични еквиваленти на 1 јануари	10	13,917	4,555
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	10	4,701	13,917

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

7

- Ревидирани финансиски извештаи за 2024 година, ревидирани од Друштво за ревизија Форвис Мазарс ДОО Скопје и усвоени од Собранието на акционери на Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, може да се најдат на следниот линк: https://sris.sec.gov.mk/SCSROPublicReports/Document_SR45-2024-458140.pdf

ЕУРОХАУС АД Скопје

Финансиски извештаи
за годината што завршува на
31 декември 2024 и
Извештај на независните ревизори

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

СОДРЖИНА

	Страна
Извештај на независните ревизори	1 – 2
Извештај за сеопфатната добивка	3
Извештај за финансиската состојба	4
Извештај за промените во главнината	5
Извештај за паричните текови	6
Белешки кон финансиските извештаи	7 – 21
Прилог 1 – Годишен извештај за работењето на брокерската куќа Еурохаус АД Скопје за 2024 година	
Прилог 2 – Годишна сметка	

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ

ДО РАКОВОДСТВОТО И АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕУРОХАУС АД Скопје

Извршивме ревизија на приложените финансиски извештаи на ЕУРОХАУС АД Скопје (во понатамошниот текст "Друштвото"), кои се состојат од извештај на финансиската состојба на ден 31 декември 2024 година и извештајот за сеопфатна добивка, извештајот за промените во главнината и извештајот за парични текови за годината што тогаш завршува и прегледот на значајни сметководствени политики и останати белешки.

Одговорност на раководството за финансиските извештаи

Раководството е одговорно за подготвувањето и објективното презентирање на овие финансиски извештаи во согласност со сметководствените стандарди кои се применуваат во Република Северна Македонија и интерна контрола за која раководството смета дека е неопходна за подготвување на финансиските извештаи кои не содржат материјално погрешно прикажување, без разлика дали тоа е резултат на измама или грешка.

Одговорност на ревизорот

Наша одговорност е да изразиме мислење за овие финансиски извештаи врз основа на нашата ревизија. Ние ја извршивме нашата ревизија во согласност со ревизорските стандарди кои се во примена во Република Северна Македонија. Овие стандарди бараат да ги почитуваме етичките барања и да ја планираме и извршиме ревизијата на начин кој ќе ни овозможи да добиеме разумно уверување дека финансиските извештаи не содржат материјално погрешно прикажување.

Ревизијата вклучува спроведување на постапки за прибавување на ревизорски докази за износите и обелоденувањата во финансиските извештаи. Избраните постапки зависат од расудувањето на ревизорот, вклучувајќи ја и проценката на ризиците од значајно погрешно прикажување на финансиските извештаи, настанато како резултат на измама или грешка. При проценувањето на овие ризици ревизорот ја разгледува интерната контрола релевантна за подготвување и објективно презентирање на финансиските извештаи на Друштвото со цел дизајнирање на ревизорски постапки кои што се соодветни на околностите, но не и со цел на изразување на мислење за ефективноста на интерната контрола на Друштвото. Ревизијата исто така вклучува и оценка за соодветноста на користените сметководствени политики и на разумноста на сметководствените проценки направени од страна на раководството, како и оценка на севкупното презентирање на финансиските извештаи.

Веруваме дека ревизорските докази кои ги имаме прибавено се достатни и соодветни за да обезбедат основа за нашето ревизорско мислење.

Мислење

Според наше мислење, финансиските извештаи ја прикажуваат реално и објективно, во сите материјални аспекти, финансиската состојба на ЕУРОХАУС АД Скопје на ден 31 декември 2024 година како и резултатите од работењето и паричните текови за годината што тогаш завршува во согласност со сметководствената регулатива која се применува во Република Северна Македонија.

(продолжува)

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ

ДО РАКОВОДСТВОТО И АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕУРОХАУС АД Скопје (продолжува)

Извештај за други правни и регулаторни барања

Раководството на Друштвото е одговорно за подготвување на годишниот извештај (прилог 1 кон финансиските извештаи) и годишната сметка (прилог 2 кон финансиските извештаи) во согласност со Законот за трговски друштва и истите без прифатени и одобрени од раководството и кои Друштвото е во обврска да ги поднесе до Централниот регистар на Република Северна Македонија. Наша одговорност е да издадеме мислење во врска со конзистентноста на годишниот извештај со годишната сметка и финансиски извештаи на Друштвото. Ние ги извршивме нашите постапки во согласност со Законот за ревизија на Република Северна Македонија и Меѓународниот стандард за ревизија 720 – Одговорности на ревизорот во врска со други информации во документи кои содржат ревидирани финансиски извештаи кој е во примена во Република Северна Македонија. Според наше мислење, историските финансиски информации обелоденети во годишниот извештај се конзистентни со годишната сметка и приложените ревидирани финансиски извештаи на Друштвото за годината што завршува на 31 декември 2024 година.

ФОРВИС МАЗАРС РЕВИЗИЈА ДОО Скопје

Јане Иванов
Управител

Скопје
16 април 2025 година

Јане Иванов
Овластен ревизор

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНАТА ДОБИВКА
За годината што завршува на 31 декември 2024 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2024	31 декември 2023
Приходи од провизии и надоместоци	5	58.005	18.325
Расходи за провизии и надоместоци	5	(1.782)	(781)
Нето приходи од провизии и надоместоци		56.223	17.544
Останати приходи		83	316
Трошоци за вработените	6	(3.600)	(3.004)
Амортизација	16	(172)	(36)
Останати расходи	7	(32.647)	(14.491)
		(36.337)	(17.215)
Добивка пред оданочување		19.886	329
Данок на добивка	8	(2.375)	(169)
Нето добивка за годината		17.511	160
Останата сеопфатна добивка			
- Промена на опрема		-	-
		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		17.511	160
Заработка по акција (во денари)			
- Основна заработка по акција (во денари)	9	87.12	0.79
- Разводнета заработка по акција (во денари)	9	87.12	0.79

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Овие финансиски извештаи беа прифатени и одобрени од раководството на Друштвото на 28 февруари 2025 година

Одобрено од

Стефан Степановски
Извршен директор

Ева Сарџоска
Овластен сметководител на Друштвото

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНАСИСКАТА СОСТОЈБА
На 31 декември 2024 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2024	31 декември 2023
СРЕДСТВА			
Тековни средства			
Пари и парични еквиваленти	10	13.917	4.555
Побарувања од купувачи	11	4	-
Останати побарувања		281	912
Вкупно тековни средства		14.202	5.467
Нетековни средства			
Финансиски средства расположливи за продажба	11	13.131	1.998
Депозити	10	7.288	7.215
Нематеријални средства	13	447	447
Опрема	14	2.109	1.283
Вкупно нетековни средства		22.975	10.943
ВКУПНО СРЕДСТВА		37.177	16.410
ОБВРСКИ И КАПИТАЛ			
Тековни обврски			
Обврски спрема добавувачи	15	2.019	802
Обврски за данок на добивка		2.038	-
Останати обврски		13	13
Вкупно тековни обврски		4.070	815
Капитал			
Акционерски капитал	16	12.359	12.359
Ревалоризациони резерви		2.036	2.036
Акумулирана добивка		18.711	1.200
Вкупно главнина		33.106	15.595
ВКУПНО ГЛАВНИНА И ОБВРСКИ		37.177	16.401

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА
За годината што завршува на 31 декември 2024 година
(во илјади денари)

	Уплатен капитал	Законски резерви	Акумулирана добивка	Вкупно
Состојба на 1 јануари 2023	12,359	2,036	1,040	15,435
Добивка за годината	-	-	160	160
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2023	12,359	2,036	1,200	15,595
Добивка за годината	-	-	17,511	17,511
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2024	12,359	2,036	18,711	33,106

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ
За годината што завршува на 31 декември 2024 година
(Во илјади денари)

	Белешка	31 декември 2024	31 декември 2023
Парични текови од оперативни активности			
Добивка пред оданочување		19.886	328
Усогласување за:			
Амортизација		172	36
		20.058	364
Намалување / (Зголемување) на побарувања од купувачи и останати побарувања		627	(768)
Зголемување на обврските кон добавувачите и останатите обврски		3.256	43
Платен данок на добивка		(2.375)	(466)
Нето прилив од оперативни активности		21.566	(827)
Парични текови од инвестициони активности			
Одливи за стекнување на вложувања во финансиски средства расположливи за продажба и депозити, нето		(11.206)	(4.072)
Одливи за набавка на опрема		(998)	(62)
Нето одливи користени за инвестициони активности		(12.204)	(4.134)
Нето намалување / (зголемување) на пари и парични еквиваленти		9.362	(4.961)
Пари и парични еквиваленти на 1 јануари	10	4.555	9.516
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	10	13.917	4.555

Белешките кон финансиските извештаи се интегрален дел од овие Финансиски извештаи и треба да се читаат во врска со истите.

Преземачи:
Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски, Александра Митев

7. ДЕТАЛНИ ИНФОРМАЦИИ ЗА ПРЕЗЕМАЧИТЕ

7.1 Основни информации за Преземачите

7.1.1 име и презиме, адреса и место на живеење (доколку Преземачите е физичко лице), односно назив, седиште и матичен (доколку Преземачите е правно лице);

1. Стефан Степаноски, со живеалиште на ул. Тодор Александров бр. 85/1-4, Скопје, ЕМБГ , носител на лична карта бр. А2578896, издадена од МВР - Скопје;
2. Сашо Дракуловски, со живеалиште на ул. Њуделхиска бр. Б3/4-17, Скопје, ЕМБГ , носител на лична карта бр. М0875287, издадена од МВР - Скопје; и
3. Александра Митев, со живеалиште на ул. Донбас бр. 14/1-23, Скопје, ЕМБГ , носител на лична карта бр. М0912905, издадена од МВР - Скопје.

7.1.2 Претежна дејност на Преземачот

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица.

7.1.3 Основна главнина

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица.

7.1.4 Податоци за првите десет најголеми сопственици на акции со право на глас издадени од Преземачот, согласно следната табела

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица.

7.1.5 Податоци за членовите на надзорниот одбор, управниот одбор/одбор на директори на Преземачот

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица.

7.1.6 Доколку Преземачот е дел од група (посложен деловен систем), краток опис на позицијата на Преземачот во таа група

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачиите се физички лица.

7.1.7 Податоци за друштвата во кои Преземачот има мнозинско учество (назив, земја во која се основани или работат, процентот на сопственост и ако е различен и процентот на гласачката моќ)

Преземачот Александра Митев е мнозински акционер во Друштво за управување со инвестициски фондови Вега фондови АД Скопје, учество од 50%.

7.2 Податоци за друштвата кои во врска со понудата за преземање дејствуваат во свое име и за сметка на Преземачите

Не постојат друштвата, кои во врска со понудата за преземање, дејствуваат во свое име и за сметка на Преземачите.

7.3 Податоци за лицата кои дејствуваат заеднички со Преземачите и за начинот на нивното заедничко дејствување

Преземачите Стефан Степаноски, Сашо Дракуловски и Александра Митев дејствуваат заеднички согласно потпишан Договор за заедничко дејствување потпишан на 20.10.2026 година.

7.4 Податоци за процентуалното учество и видот на хартиите од вредност, како и учеството во правата на глас кои Преземачите и лицата кои дејствуваат заеднички при објавувањето на понудата за преземање веќе ги има во целното друштво:

При објавата на понудата за преземање, преземачите поседуваат акции во целното друштво како што следи:

Име и презиме односно назив на акционерот	Број на хартии од вредност, по видови, родови и класи	Процент од вкупниот број на обични акции
1. Стефан Степаноски	29.000 обични акции	14,43 %
2. Сашо Дракуловски	20.000 обични акции	9,95 %
3. Александра Митев	Не поседува	0 %

7.4.1 Информации за бројот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање со кои Преземачите се стекнале во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање

Преземачите се немаат стекнато со акции од целното друштво во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање.

7.4.2 Информации за бројот на хартиите од вредност на кои се однесува понудата за преземање со кои лицата кои дејствуваат заеднички со Преземачите се стекнале во последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање (за секое лице поединечно)

Преземачите кои дејствуваат заеднички немаат стекнато акции последните 12 месеци пред известувањето за намерата за преземање.

7.5 Финансиски извештаи за последните две години на Преземачите, со наведување на мислењето од ревизорот или да се наведе дека истите не се ревидирани

Неприменливо со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица.

7.6 Податоци за изворите на финансирање на понудата за преземање (дали понудата ќе се финансира од сопствените парични средства, преку кредит од банка или на друг начин) и за последиците од понудата на извештајот за финансиската состојба и извештајот за сеопфатната добивка на Преземачите или на групата на која и припаѓа

Преземачите понудата за преземање ја финансираат од сопствени парични средства.

Со оглед на тоа дека Преземачите се физички лица, неприменливо е образложението во врска со последиците од понудата на извештајот за финансиската состојба и извештајот за сеопфатната добивка на Преземачот или на групата на која и припаѓа.

7.7 Опис на некои значајни контакти, трансакции или преговори од страна на Преземачите со целното друштво на кои се однесува понудата за преземање или со некои од акционерите на целното друштво

Постои договор за заедничко дејствување помегу преземачите. Преземачите Стефан Степаноски и Сашо Дракуловски се постоечки акционери во целното друштво и членови во Одборот на директори во целното друштво.

8. ОЧЕКУВАНИ ИСХОДИ НА ПОНУДАТА ЗА ПРЕЗЕМАЊЕ

8.1 Цел на понудата за преземање

Цел на Преземачите е преку успешна понуда за преземање да го зголеми сопственото учество во целното друштво и да придонесе кон уште постабилно работење на друштвото преку носење на стратешки одлуки.

8.2 Намерата и плановите на Преземачите во однос на идното работење на целното друштво, и ако понудата за преземање има влијание и во однос на идното работење на Преземачот - правно лице

Преземачите планираат да ја прошират дејноста на работа со нудење на нови услуги како управување со портфолио на хартии од вредност по налог и за сметка на индивидуален клиент, со цел зголемување на приходите и профитот на самото друштво.

8.3 Деловната политика на целното друштво по преземањето

8.3.1 Планираниот начин на управување со целното друштво

Преземачите не планираат промена во политиката на управување со Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје, кое согласно Статутот на друштвото организирано е како едностепен систем на управување преку Одбор на директори.

8.3.2 Политика на преструктуирање на целното друштво

Преземачите планираат преструктуирања на целното друштво согласно примена на законските одредби од Законот за финансиски инструменти.

8.3.3 Политика на вработување (податоци за политиката за заштитата и зачувувањето на работните места на вработените и органот на управување, вклучувајќи и податок за секоја измена на условите за вработување)

Согласно условите на пазарот, Преземачите, во зависност од обемот на работа ќе прават промени во досегашната политика на вработување и раководење со човечки ресурси.

8.3.4 Податоци за стратешките планови на Преземачите за целното друштво, вклучувајќи и податоци за можното влијание на вработувањето, дејноста што целното друштво ја врши, средствата на целното друштво и неговите идни обврски, како и седиштето на целното друштво.

Преземачите планираат да го прошират обемот на работа на целното друштво согласно можностите што ги дава Законот за финансиски инструменти, а со тоа и да се зголеми бројот на вработени согласно потребите.

Во однос на седиштето, Преземачите планираат да се задржи постоечкото седиште на друштвото, освен ако не се најде посодветен деловен простори со оглед дека Брокерска куќа ЕУРОХАУС АД Скопје своето работење го обавува во изнајмен деловен простор.

8.3.5 Распределба на добивката на целното друштво

Остварената добивка од работењето на друштвото по успешното преземање, првенствено ќе се користат за зголемување на основната главнина, подобрување на ликвидноста и за инвестициони активности.

8.3.6 Промени на статусот на целното друштво

Преземачите планираат да извршат статусни промени на друштвото со цел да се изврши прилагодување со одредбите на Законот за финансиски инструменти.

ПРЕЗЕМАЧИ:

Стефан Степаноски

Сашо Дракуловски

Александра Митев