

Междинен финансов отчет
Рест енд флай ЕООД

30 септември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен счетоводен баланс	1
Междинен отчет за приходите и разходите	2
Междинен отчет за паричните потоци	2
Междинен отчет за собствения капитал	4
Приложение към междинния финансов отчет	5

**Междинен счетоводен баланс
към 30 септември 2025 г.**

		Приложение	30.09.2025 (хил. лв.)	31.12.2024 (хил. лв.)
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Съоръжения			7	8
Инвестиционни имоти			3 411	3 411
Всичко нетекущи активи	3		3 418	3 419
Текущи активи				
Вземания от клиенти и доставчици	4		-	8
Парични средства	5		3	11
Всичко текущи активи			3	19
ОБЩО АКТИВИ			3 421	3 438
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	6		3 000	3 000
Натрупана печалба/загуба			(378)	(342)
Текуща печалба/загуба			(5)	(36)
Общо собствен капитал			2 617	2 622
Текущи пасиви				
Текущи задължения търговски заеми	7		800	783
Търговски задължения	8		2	6
Задължения свързани с персонала и осигуровки			-	2
Данъчни задължения			2	25
Общо текущи пасиви			804	816
Общо пасиви			804	816
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			3 421	3 438

Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този междинен финансов отчет.

Дата: 27.10.2025 Управител : (.....) Съставител : (.....)
(Теодора Дренска) (Ел Финанс ЕООД - управител)

Отчет за приходите и разходите
За периода, приключващ на 30 септември 2025 г.

ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	Приложение	30.09.2025 (хил. лв.)	30.09.2024 (хил. лв.)
Приходи			
Приходи от наем инвестиционни имоти		40	30
Други приходи		-	-
Всичко приходи	9	40	30
Разходи			
Разходи за услуги	10	(16)	(25)
Разходи за персонал	11	(10)	(9)
Разходи за амортизация		(2)	(1)
Всичко разходи от оперативна дейност		(28)	(35)
Резултат от оперативна дейност		12	(5)
Финансови разходи, в т.ч. :	12	(17)	(11)
Разходи за лихви		(17)	(11)
Резултат за периода преди данъци		(5)	(16)
Разходи за данъци и отсрочени данъци			-
Нетен резултат за периода		(5)	(16)

Дата: 27.10.2025 Управител : (.....)
(Теодора Дренска)

Съставител : (.....)
(Ел Финанс ЕООД - управител)

**Междинен отчет за собствения капитал
за периода, приключващ на 30 септември 2025 г.**

Прилож ение	Записан капитал	Непокрит а загуба	Текуща печалба/ загуба	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо на 01.01.2025 г.	3 000	(342)	(36)	2 622
Текущ финансов резултат	-	-	(5)	(5)
Други		(36)	36	-
Салдо на 30.09.2025 г.	3 000	(378)	(5)	2 617
	Записан капитал	Непокрит а загуба	Текуща печалба/ Загуба	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо на 01.01.2024 г.	3 000	(295)	(46)	2 659
Текущ финансов резултат	-	-	(36)	(36)
Други изменения	-	(47)	46	(1)
Салдо на 31.12.2024 г.	3 000	(342)	(36)	2 622

Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този Годишен финансов отчет.

Дата: 27.10.2025 Управител : (.....) Съставител : (.....)

(Теодора Дренска)

(Ел Финанс ЕООД - управител)

**Междинен отчет за паричните потоци
за периода, приключващ на 30 септември 2025 г.**

Приложение	30.09.2025 (хил. лв.)	30.09.2024 (хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	56	32
Плащания към доставчици	(9)	(11)
Плащания за възнаграждения и осигуровки персонал	(10)	(7)
Платени данъци	(45)	(6)
Други плащания	-	(6)
Нетен паричен поток оперативна дейност	(8)	2
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на имоти, машини, оборудване	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емитиран капитал	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетно изменение в паричните средства	(8)	2
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	11	3
Парични средства и еквиваленти в края на годината	3	5

Дата: 27.10.2025 Управител : (.....)
(Теодора Дренска) Съставител : (.....)
(Ел Финанс ЕООД - управител)

Бележките на страници 5 до 11 са неразделна част от този Годишен финансов отчет.

Приложение към междинния финансов отчет

1. Обща информация

Дружеството Рест енд флай ЕООД е регистрирано на 19 юни 2017 г. в Агенция по вписванията към търговския регистър под ЕИК номер 204645178. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. Брюксел №1.

Основната дейност на Дружеството е отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 3 000 400,00 лева, разпределен в 30 004 дружествени дяла по 100,00 лева всеки и формиран както следва:

- 1 200,00 лв. , представляващи парична вноска към момента на първоначалната регистрация
- 2 2 920 200,00 лв. , представляващи апортна вноска на земя и сграда
- 3 80 000,00 лв. допълнителна парична вноска

Дълготрайните материални активи представляват имот придобит , чрез горепосочената апортна вноска. Същият се намира в град София, бул. Брюксел 1 и представлява земя 9 286 кв. м. и сграда – профилакториум – 400,00 кв.м. На 28 юни 2018 г. са платени допълнителни 519 914.00 лева по силата на заповед за делба, с които е увеличена стойността на земята.

Към настоящия момент дружеството е в процес на организиране на стопанската си дейност и все още не е оптимизирало напълно възможностите си.

Финансирането на дейността се осъществява , чрез договори за парични заеми.

Дружеството се представлява от управителя Теодора Дренска

Едноличен собственик на капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ

2. Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Този финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Този финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по долу.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.3 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

2.4 Данъци от печалбата

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които се определят като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода. Данъчната печалба (загуба) за периода се определя на база счетоводната печалба (загуба) за периода при прилагане изискванията и правилата на действащото данъчно законодателство.

Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във междинния финансов отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:

- а) намаляеми временни разлики;
- б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
- в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите на ред Други данъци, алтернативни на корпоративния, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.5 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Цена на придобиване

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, но към момента представените имоти са „замразени“ и не се начислява разход за амортизация.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.6 Финансови активи

Финансовите активи включват парични суми (парични средства) или договорно право за получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие или размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия или инструмент на собствения капитал на друго предприятие или компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други вознаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулаторни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на

датата на уреждането.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на последващо оценяване и ефекта в печалбата или загубата за периода или в резервите на Дружеството.

След първоначалното признаване предприятието оценява по себестойност финансовите активи, класифицирани като заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж.

Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на междинния финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват междинния финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.7 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.8 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.9 Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

2.10 Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви се класифицират в зависимост от целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието;

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани задължения по получени заеми (търговски и други заеми), задължения към доставчици (търговски и други задължения) и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

2.11 Други задължения

Другите задължения на Дружеството са нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконови изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

3. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита земя и сгради като инвестиционни имоти, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс.

Модел на цената на придобиване

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Имоти	
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 411
Салдо към 30 септември 2025 г.	3 411
Машини и съоръжения	
Салдо към 1 януари 2025 г.	12
Салдо към 30 септември 2025 г.	12
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2025 г.	(4)
Начислена амортизация за периода	(1)
Салдо към 30 септември 2025 г.	(5)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	3 418

4. Вземания от клиенти и доставчици

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2025 хил. лв.
Дружество 1	-	8

5. Парични средства

Размерът на паричните средства на Дружеството към 30.09.2025 г., е 3 хил. лв.

6. Собствен капитал

6.1 Основен капитал

Основен капитал на Дружеството се състои от 29 204 дяла с номинална стойност в размер на 100 лв. за дял.

	30.09.2025	31.12.2024
Брой издадени и напълно платени дялове/дялове:		
В началото на годината	30 004	29 204
		800
Брой издадени и напълно платени дялове	30 004	30 004
Общ брой дялове, напълно платени на 30 юни	30 004	30 004

Списъкът на основните съдружници на Дружеството е представен, както следва:

	30 септември 2025 Брой дялове	30 септември 2025 %	31 декември 2024 Брой дялове	31 декември 2024 %
Актив Пропъртис АДСИЦ	30 004	100%	30 004	100%
	30 004	100%	30 004	100%

7. Задължения по търговски заеми

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Получени заеми до 1 година		
- главници	658	658
- лихви	142	125
	800	783

Всички заеми са текущи при фиксиран лихвен процент.

8. Задължения към доставчици

	30.09.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
- Дружество „1“	1	3
- Дружество „2“	1	3
	2	6

9. Приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наем на паркоместа	40	30
	40	30

10. Разходи за суровини, материали и външни услуги

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за външни услуги		
Правни и счетоводни разходи	6	13
Данъци	10	12
Общо разходи за външни услуги	16	25
Разходи за суровини, материали и външни услуги	16	25

11. Разходи за персонала

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Заплати	10	8
Осигуровки	-	1
	10	9

12. Финансови разходи

	30.09.2025	30.09.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви от:		
- заеми	17	11
Финансови разходи	17	11