

Съкратен финансов отчет

Ти Ей Пропъртис ЕАД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

**Съкратен баланс
към 31 декември 2025 г.**

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)		РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)	
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	4 370	4 370	А. Собствен капитал	4 446	4 263
Б. Текущи активи	94	15	Б. Задължения	18	122
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	4 464	4 385	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	4 464	4 385

Съставил: _____
Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова - управител

Изпълнителен директор: _____
/Теодора Якимова-Дренска/

Дата: 30 януари 2026 г.

**Съкратен отчет за приходите и разходите
за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
а	1	2	а	1	2
А. Разходи					
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	70	62			
2. Други разходи	52	32			
			1. Загуба (1+2 от раздел А)	122	94
Всичко(1+2)	122	94	Всичко (1)	122	94

Съставил: _____
Актив Сървисиз ЕООД
Красимира Панайотова - управител

Изпълнителен директор: _____
/Теодора Якимова-Дренска/

Дата: 30 януари 2026 г.

Приложение

Междинният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие и на основание чл. 29, ал. 4 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано като еднолично акционерно дружество, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200536466.

Седалището и адресът на управление е гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет. 2.

Към 31 декември 2025 г. собственият капитал на Дружеството в размер на 4 446 хил. лв. е формиран от:

- регистриран акционерен капитал в размер на 1 995 хил. лв., разпределен в 199 500 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. всяка;
- резерв от вливане в размер на 2 993 хил. лв.;
- непокрита загуба в размер на 420 хил. лв.;
- текуща загуба в размер на 122 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Системата за управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите в следния състав към 31 декември 2025 г.:

- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Биляна Илиева Вълкова – член на Съвета на директорите
- Ася Ангелова Атанасова – член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Капитал

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е с регистриран капитал от 1 690 000 (един милион шестстотин и деветдесет хиляди) лева, разпределени в 169 000 акции с номинална стойност в размер на 10 лева на акция.

На 1 септември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала, Алтерон АДСИЦ, да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 1 690 000 лв., разпределен в 169 000 акции с номинална стойност 10 лв., на 1 865 000 лв., разпределени в 186 500 акции с номинална стойност 10 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноса. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 септември 2025 г.

На 12 декември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Актив Пропъртис АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 1 865 000 лв., разпределен в 186 500 акции с номинална стойност 10 лв., на 1 995 000 лв., разпределени в 199 500 акции с номинална стойност 10 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноса. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 18 декември 2025 г.

На 1 декември 2025 г. Алтерон АДСИЦ, прехвърля 100 % от акционерното си участие в Дружеството на Актив Пропъртис АДСИЦ.

Към 31 декември 2025 г. едноличен собственик на капитала е Актив Пропъртис АДСИЦ чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

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

Финансовият 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.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Загубата за периода, приключващ на 31 декември 2025 г. е в размер на 122 хил. лв., като към тази дата непокритата загуба на Дружеството е в общ размер на 420 хил. лв., а текущите активи превишават текущите пасиви със 76 хил. лв. Чистата стойност на имуществото е над размера на вписания акционерен капитал с 2 451 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и поради продължаващата финансова подкрепа от едноличния акционер ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият 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 финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще 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 нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи (дълготрайни) активи“ в съкратения счетоводен 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.

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.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посочените по-долу.

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

- На 23 януари 2026 г. е сменен състава на членовете на Съвета на директорите както и изпълнителния директор. Считано от тази дата членовете на Съвета на директорите са в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и Актив Сървисиз ЕООД. Дружеството се представлява от Теодора Якимова-Дренска.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 30 януари 2026 г.