

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Съкратен финансов отчет

Ти Ей Пропъртис ЕАД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Годишен доклад за дейността на Ти Ей Пропъртис ЕАД за 2025 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Ръководството на Дружеството е избрало да представя съкратена форма на финансовите си отчети, изготвени по Националните счетоводни стандарти, така както това е разрешено от чл. 29, ал. 4 от Закона за счетоводството, поради факта, че Ти Ей Пропъртис ЕАД е микро предприятие по смисъла на Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 1 995 хил. лв., и е разпределен на 199 500 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. на брой.

През 2025 г. са извършени следните промени в капитала на Дружеството:

- На 1 септември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на акционерния капитал от 1 690 хил. лв., разпределен в 169 000 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акция, на 1 865 хил. лв., разпределен в 186 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции. Увеличението на капитала в размер на 175 хил. лв. е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 септември 2025 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

- На 12 декември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на акционерния капитал от 1 865 хил. лв., разпределен в 186 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции, на 1 995 хил. лв., разпределен в 199 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции. Увеличението на капитала в размер на 130 хил. лв. е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 18 декември 2025 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

Към 31 декември 2025 г. едноличен акционер на Дружеството 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 облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Състав на органите за управление

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

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. членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Илиан Христов Лангаров:

- „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Агро Търговия“ ООД, ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД, ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Ботевград Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206228393 – управител;
- Дафне“ ЕАД, ЕИК 206526952 – член на Съвета на директорите;
- „Креатив Плюс“ ООД, ЕИК 200296124 – съдружник с 50 %;
- Сдружение „Агенция за социално включване“, Булстат 175823244 – член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“, Булстат 176170248 – член на УС;
- „Таксланг“ ООД, ЕИК 202332626 – съдружник с 98 % и управител.

Биляна Илиева Вълкова:

- „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418 – член на Съвета на директорите;
- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“, Булстат 176113425 – член на УС.

Ася Ангелова Атанасова

- „Алтерон пропърти“ ЕООД, ЕИК 200096522 – управител.

През 2025 г. не са начислени и изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

През 2025 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240б от Търговския закон).

Към датата на одобрение на съкратения финансов отчет Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор - Теодора Георгиева Якимова-Дренска (виж „Събития след края на отчетния период“).

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

Дружеството не е осъществявало активна стопанска дейност през периода и не е отчетло приходи. Финансовият резултат за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. е загуба в размер на 122 хил. лв., която се дължи на отчетени разходи за поддръжка на имотите и разходи за одит в общ размер на 70 хил. лв., както и разходи за местни данъци и такси в размер на 52 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. собственият капитал на Дружеството в размер на 4 446 хил. лв. (2024 г.: 4 263 хил. лв.) е формиран от:

- акционерен капитал в размер на 1 995 хил. лв., разпределен в 199 500 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. всяка (2024 г.: 1 690 хил. лв.);
- резерв от вливане в размер на 2 993 хил. лв. (2024 г.: 2 993 хил. лв.);
- непокрита загуба в размер на 542 хил. лв. (2024 г.: 420 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. е 4 464 хил. лв. (2024 г.: 4 385 хил. лв.), от които текущи – 94 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.) и нетекущи – 4 370 хил. лв., от които 4 342 хил. лв., представляват инвестиционни имоти и 28 хил. лв. - отсрочени данъчни активи (2024 г.: 4 370 хил. лв., от които 4 342 хил. лв., представляват инвестиционни имоти и 28 хил. лв. - отсрочени данъчни активи). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 18 хил. лв. (2024 г.: 122 хил. лв.), които представляват основно задължения за местни данъци и такси.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г., Дружеството отчита загуба в размер на 122 хил. лв. Към същата дата натрупаната загуба възлиза на 542 хил. лв. От друга страна текущите активи на Дружеството превишават текущите му пасиви със 76 хил. лв., нетната стойност на активите надхвърля регистрирания акционерен капитал с 2 451 хил. лв.

През 2025 г. са извършени две увеличавания на акционерния капитал на Дружеството, чрез парични вноски, като набраните средства са използвани за финансиране на дейността и покриване на текущи задължения. Ръководството счита, че Дружеството разполага с необходимите ресурси за развитие на дейността и погасяване на своите задължения.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, като е взело предвид наличната информация за обозримото бъдеще. На база направените прогнози за бъдещото развитие и предвид продължаващата финансова подкрепа от едноличния акционер, ръководството счита, че Дружеството ще може да изпълнява своите задължения без да се налага продажба на активи или съществени промени в дейността. Въз основа на тези фактори принципът на действащо предприятие остава приложим при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурност, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Дружеството може да бъде неблагоприятно засегнато от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната и други.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е изложено на други съществени рискове.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2025 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради), на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

През 2026 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния акционер, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Допълнителна информация по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции:*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Годишното възнаграждение на Изпълнителния директор:*

През 2025 г. Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения на Изпълнителния директор – Илиан Христов Лангаров.

- *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството:*

Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

- *Сключени през 2025 г. от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Ти Ей Пропъртис ЕАД.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните 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 (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.
- С решение на едноличния собственик на капитала от 13 януари 2026 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите като е избран нов изпълнителен директор - Теодора Якимова-Дренска, която представлява Дружеството. Считано от тази дата Съветът на директорите е в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и „Актив Сървисиз“ ЕООД. Промяната е вписана в Търговския регистър на 23 януари 2026 г.

Дата: 11 март 2026 г.

Изпълнителен директор: _____

/Теодора Якимова-Дренска/

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Ти Ей Пропъртис ЕАД
ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет. 2, гр. Пловдив

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Ти Ей Пропъртис ЕАД („Дружеството“), съдържащ съкратения баланс към 31 декември 2025 г. и съкратения отчет за приходите и разходите по раздели за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, съдържащо информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на българското законодателство и Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с българското законодателство и Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество с рег. № 032

11 март 2026 г.
България, гр. София, бул. Черни връх № 26

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

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)		РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
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: 11 март 2026 г.

С одиторски доклад от дата 11 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. №032

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

**Съкратен отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
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: 11 март 2026 г.

С одиторски доклад от дата 11 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. №032

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение

Годишният 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 за 2025 г. 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. (2024 г.: 4 263 хил. лв.) е формиран от:

- акционерен капитал в размер на 1 995 хил. лв. (2024 г.: 1 690 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. (2024 г.: 2 993 хил. лв.);
- непокрита загуба в размер на 542 хил. лв. (2024 г.: 420 хил. лв.).

През 2025 г. са извършени следните промени в капитала на Дружеството:

- На 1 септември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на акционерния капитал от 1 690 хил. лв., разпределен в 169 000 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акция, на 1 865 хил. лв., разпределен в 186 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции. Увеличението на капитала в размер на 175 хил. лв. е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 септември 2025 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.
- На 12 декември 2025 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала за увеличение на акционерния капитал от 1 865 хил. лв., разпределен в 186 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции, на 1 995 хил. лв., разпределен в 199 500 броя акции с номинална стойност 10 лв. за акции. Увеличението на капитала в размер на 130 хил. лв. е извършено чрез парична вноска, която е внесена по банковата сметка на Дружеството. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 18 декември 2025 г. Средствата от това увеличение на капитала са предвидени за текущи нужди.

Към 31 декември 2025 г. едноличен акционер на Дружеството е Актив Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

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.

Към датата на одобрение на настоящия съкратен финансов отчет Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор - Теодора Георгиева Якимова-Дренска (виж пояснение „Събития след края на отчетния период“).

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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г., Дружеството отчита загуба в размер на 122 хил. лв. Към същата дата натрупаната загуба възлиза на 542 хил. лв. От друга страна текущите активи на Дружеството превишават текущите му пасиви със 76 хил. лв., нетната стойност на активите надхвърля регистрирания акционерен капитал с 2 451 хил. лв.

През 2025 г. са извършени две увеличения на акционерния капитал на Дружеството, чрез парични вноски, като набраните средства са използвани за финансиране на дейността и покриване на текущи задължения. Ръководството счита, че Дружеството разполага с необходимите ресурси за развитие на дейността и погасяване на своите задължения.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, като е взело предвид наличната информация за обозримото бъдеще. На база направените прогнози за бъдещото развитие и предвид продължаващата финансова подкрепа от едноличния акционер, ръководството счита, че Дружеството ще може да изпълнява своите задължения без да се налага продажба на активи или съществени промени в дейността. Въз основа на тези фактори принципът на действащо предприятие остава приложим при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. 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 „А. 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.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия 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.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните 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 (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

- С решение на едноличния собственик на капитала от 13 януари 2026 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите като е избран нов изпълнителен директор - Теодора Якимова-Дренска, която представлява Дружеството. Считано от тази дата Съветът на директорите е в състав: Теодора Якимова-Дренска, Цветан Григоров и „Актив Сървисиз“ ЕООД. Промяната е вписана в Търговския регистър на 23 януари 2026 г.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 11 март 2026 г.