

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „АКТИВ СЪРВИСИЗ” ЕООД, гр. Пловдив

за 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Информация за дружеството	3
2. Преглед на дейността	3
3. Резултати от дейността	4
4. Политика на дружеството за управление на рисковете	6
4.1 Ликвиден риск	6
4.2 Кредитен риск.....	6
4.3 Оперативен риск.....	6
5. Стопански цели за 2026 год.	6
6. Научноизследователска и развойна дейност	6
7. Наличие на клонове на дружеството.....	6
8. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия	6
8.1. Контролирани дружества	6
8.2. Контролиращи дружества.....	6
8.3 Свързани предприятия.....	7
9. Отговорности на ръководството	7
10. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет	7

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство.

Във връзка с приключване на финансовата 2025 год. предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическото състояние на дружеството към 31.12.2025 год.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2025 год. и приключва с финансов резултат загуба.

1. Информация за дружеството

„Актив Сървисиз“ е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2008г. и вписано в Агенция по вписвания към Търговския регистър с ЕИК 200199440, съгласно Удостоверение с изх.№ 20080627114720/27.06.2008г.

Капиталът на дружеството е в размер на 100 000 лева, разпределен в 1000 бр. дяла с номинална стойност 100 лв. всеки.

Собственик на капитала е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – 100%.

Банковата сметка на дружеството е в Тексим Банк АД.

Съгласно действащия търговски закон в България към 31.12.2025 год. „Актив Сървисиз“ ЕООД се управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова.

„Актив Сървисиз“ ЕООД води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане и счетоводното законодателство на РБългария.

Дейността на дружеството подлежи на независим финансов одит съгласно действащото законодателство. За 2025г. одитът се осъществява регистриран одитор Мария Нунева, диплома 0611.

2. Преглед на дейността

Предметът на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Съгласно решение № 1129 – ДСИЦ от 28 август 2008г. Комисията за финансов надзор одобрява „Актив Сървисиз“ ЕООД да извършва дейност като обслужващо дружество на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно решение № 935 – ДСИЦ от 23 декември 2020г. Комисията за финансов надзор одобрява „Актив Сървисиз“ ЕООД да извършва дейност като обслужващо дружество на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дейността на дружеството се осъществява в офис в гр.Пловдив, ул. „Нестор Абаджиев“ № 37.

През 2024г. „Актив Сървисиз“ ЕООД е извършило управление на следните обекти на “Актив Пропъртис” АДСИЦ:

- поземлени имоти – гр.София, район Младост , местност Къро

- земя и сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37
- поземлени имоти – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура
- земи – с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив
- земи – землището на гр.Созопол, местност Алепу
- общежитие "Добре дошли" гр. Плевен
- земя и сгради в гр.Варна, район Аспарухово, местност Арабтабия
- част от сграда в гр.София, бул.Тодор Александров № 144

Средносписъчният състав на персонала през 2025 година е 3 бр. /2024 год. – 3 бр./

Предвид характера на дейността на дружеството няма и не се очаква да възникнат въпроси от екологичен характер.

3. Резултати от дейността

Основните икономически показатели на „Актив Сървисиз“ ЕООД са както следва:

Показатели	2025г. – хил.лв.	2024г. – хил.лв.
Общо приходи	366	135
Общо разходи	(372)	(141)
Брутна загуба	(6)	(6)
Счетоводна загуба	(6)	(6)

Реализирани са следните приходи от дейността:

Приходи	2025 год. - хил.лв.	2024 год. - хил.лв.
Възнаграждение по договор за обслужване Актив Пропъртис АДСИЦ	348	117
Възнаграждение по договор за обслужване И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ	18	18
Общо:	366	119

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	2025 год. - хил.лв.	2024 год. - хил.лв.
За материали	(3)	(3)
За външни услуги	(239)	(41)
За възнаграждения и осигуровки	(130)	(97)
Общо:	(372)	(141)

Данъчната ставка за корпоративен данък за 2025г. е 10% (2022г. – 10%). Дружеството е регистрирано по ЗДДС и своевременно се разчита с бюджета.

Анализ на финансови показатели от дейността на Дружеството

ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди)	10	11	-1	90.91%	-9.09%
2 Материални запаси	0	0	0	-	-
3 Краткосрочни вземания	2	2	0	-	-
4 Краткосрочни финансови активи	0	0	0	-	-
5 Парични средства	8	9	-1	88.89%	-11.11%
6 Краткосрочни задължения	26	21	5	123.81%	23.81%
7 Обща ликвидност	0.38	0.52	- 0.14	73.43%	-26.57%
8 Бърза ликвидност	0.38	0.52	- 0.14	73.43%	-26.57%
9 Незабавна ликвидност	0.31	0.43	- 0.12	71.79%	-28.21%
10 Абсолютна ликвидност	0.31	0.43	- 0.12	71.79%	-28.21%

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	2025	2024	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Собствен капитал	-16	-10	-6	160.00%	60.00%
2 Дългосрочни задължения	0	0	0	-	-
3 Краткосрочни задължения	26	21	5	123.81%	23.81%
4 Платежоспособност - СК/(ДЗ+КЗ)	- 0.62	- 0.48	- 0.14	129.23%	29.23%
5 Задлъжнялост - (ДЗ+КЗ)/СК	- 1.63	- 2.10	0.48	77.38%	-22.62%
6 Финансова автономност - СК/(СК+ДЗ)	1	1	0	100.00%	0.00%

РЕНТАБИЛНОСТ	2025	2024	Изменение		
			Абсолютно (хил.лв.)	Относително (%)	Темп (%)
1 Финансов резултат	-6	-6	0	100.00%	0.00%
2 Собствен капитал	-10	-10	0	100.00%	0.00%
3 Реални активи	10	11	-1	90.91%	-9.09%
4 Сума на пасивите (ДЗ + КЗ)	26	21	5	123.81%	23.81%
5 Нетни приходи от продажби	366	135	231	271.11%	171.11%
6 Рентабилност на приходите	-1.64%	-4.44%	0.03	36.89%	-63.11%
7 Рентабилност на СК	60.00%	60.00%	0.00	100.00%	0.00%
8 Рентабилност на инвестирания капитал (активите)	-60.00%	-54.55%	- 0.05	110.00%	10.00%
9 Рентабилност на пасивите	-23.08%	-28.57%	0.05	80.77%	-19.23%

От направения анализ не се наблюдават съществени изменения във финансовите показатели за 2025г. спрямо тези за 2024г. Предвид предмета си на дейност „Актив Сървисиз“ ЕООД е с ограничени възможности за увеличаване на приходите си.

4. Политика на дружеството за управление на рисковете

Дейността на „Актив Сървисиз“ ЕООД е изложена на следните рискове:

4.1 Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността дружеството да не е в състояние да обслужва текущите си задължения. Това се обуславя в голяма степен от вътрешнофирмената задлъжнялост. „Актив Сървисиз“ ЕООД посреща нуждите си от ликвидни средства като следи падежите на всички плащания, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

4.2 Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

4.3 Оперативен риск

Оперативният риск се явява вследствие на грешки на персонала и недостатъци на системата за управление на дружеството.

В „Актив Сървисиз“ ЕООД работят квалифицирани специалисти и оперативният риск е сведен до минимум.

5. Стопански цели за 2026 година

През 2026 год. ръководството си е поставило за цел да задържи обема на продажбите на услуги на Дружеството и да намали разходите. Възможността за увеличаване на приходите е свързана с промяна в обхвата и възнагаждението за услугите, извършвани за „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира да заделя финансови и други ресурси за подобни дейности.

7. Наличие на клонове на дружеството

„Актив Сървисиз“ ЕООД няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

8. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

8.1. Контролирани дружества

Нашето дружество няма квоти в капитала на други дружества.

8.2. Контролиращи дружества

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на дружеството ни. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

8.3. Свързани предприятия

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – едноличен собственик на капитала

- Рест енд флай ЕООД – обща майка
- ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД – обща майка
- Управителят на „Актив Сървисиз“ ЕООД Красимира Панайотова има следните участия:
 - „Никрас Консулт“ ЕООД, ЕИК 200199440 – едноличен собственик и управител
 - Сдружение Училищно настоятелство „Петко Каравелов“, Асеновград – Председател на УС

9. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на изготвянето на финансовите отчети Българското счетоводно законодателство и Международните стандарти за финансово отчитане. Отговорността включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане. Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2025г.

10. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

- Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в Република България. Официалният обменен курс е определен като 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 отразена перспективно и не представлява 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.

- В края на февруари 2026 г. започна военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, от друга. Последиците от конфликта оказващи влияние върху икономиката са:

- Ръст на цените на петрола и природния газ с потенциално последващо увеличение на инфлацията.
- Проблеми по веригата на доставки, при които стоките не могат да достигнат до крайната си дестинация.
- Спад на фондовите пазари в глобален мащаб, който може да доведе до повишаване на цената на капитала и да затрудни набирането на финансиране. Това може да окаже влияние върху плановете за разширяване и инвестиции на о предприятията.
- Въздействие върху счетоводни оценки, прогнози за паричните потоци, финансови ковенанти и оценката относно способността на определени бизнеси да продължат нормално дейността си.
- Повишен риск от измами, включително киберизмами.

Ръководството не очаква това събитие да има преки ефекти върху дейността на дружеството.

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване не са настъпили други събития, изискващи корекции или оповестяване

Гр.Пловдив,
30 Март 2026 год.

Управител:
Красимира Панайотова