

„АКТИВ СЪРВИСИЗ“ ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2025г.

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА ОДИТОРА

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на 31 Декември 2025г.**

	Приложения №	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
АКТИВИ			
Текущи активи			
Търговски и други вземания	4	2	2
Парични средства	5	8	9
Общо текущи активи		10	11
ОБЩО АКТИВИ			
		10	11
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	6	100	100
Натрупана печалба (загуба)	6	(110)	(104)
Текущ финансов резултат		(6)	(6)
Общо собствен капитал		(16)	(10)
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	26	21
Общо текущи пасиви		26	21
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
		10	11

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от този финансов отчет

30 Март 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Управител:
Красимира Панайотова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026г
регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за 2025г.

	Приложения №	2025 BGN'000	2024 BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от дейността	8	366	135
Общо приходи		366	135
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	9	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	10	(239)	(41)
Разходи за персонала	11	(130)	(97)
Оперативни разходи общо		(372)	(141)
Резултат от оперативна дейност		(6)	(6)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(6)	(6)
Данъци върху дохода		-	-
Нетна печалба / загуба за периода		(6)	(6)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(6)	(6)

Бележка: Няма елементи на всеобхватен доход в текущия или предходния период различни от печалбата или загубата за годината и съответно не е представен отчет за всеобхватен доход.

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от този финансов отчет

30 Март 2026 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Управител:
Красимира Панайотова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026г
регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2025г.

	Приложе- ние	Основен капитал BGN'000	Натрупана печалба (загуба) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 01 януари 2024 година		100	(104)	(4)
Печалба / загуба за периода		-	(6)	(6)
Салдо на 31.12.2024г.		100	(110)	(10)
				-
Салдо на 01 януари 2025 година		100	(110)	(10)
Печалба / загуба за периода		-	(6)	(6)
Салдо на 31.12.2025г.	6	100	(116)	(116)

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от този финансов отчет

30 Март 2026г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Управител:
Красимира Панайотова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026г
регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

"АКТИВ СЪРВИСИЗ" ЕООД

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за 2025г.**

		2025	2024
		BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност	Приложение		
Постъпления от клиенти		439	162
Плащания на доставчици		(286)	(46)
Плащания на данъци		(25)	(20)
Плащания на персонал и осигуровки		(129)	(95)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(1)	1
Нетно намаление / увеличение на парични средства и еквиваленти		(1)	1
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		9	8
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	5	8	9

Бележка: Дружеството не прави допълнителни оповестявания, съгласно изискванията на МСС 7 Отчети за паричните потоци, свързани с промени в пасивите възникващи от финансови дейности, тъй като не отчита такива.

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от този финансов отчет

30 Март 2026г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Управител:
Красимира Панайотова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026г
регистриран одитор с регистрационен № 0611 Мария Нунева

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Учредяване и регистрация

„Актив Сървисиз“ е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2008г. със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37, ЕИК 200199440

1.2.Собственост и управление

„Актив Сървисиз“ ЕООД е частно дружество. Едноличен собственик на капитала /100%/ е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Дружеството се управлява и представлява от Красимира Ангелова Панайотова.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от едноличния собственик на Дружеството на 30 Март 2026г.

1.3. Структура на дружеството

„Актив Сървисиз“ ЕООД няма учредени дъщерни дружества, както и клонове в страната и чужбина.

1.4.Предмет на дейност

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 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, 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 чл.27 ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация .

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 чл.27 ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

За текущия период дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са одобрени за приложение в Европейския съюз (ЕС) и които и както са били уместни за нейната дейност.

Измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2025 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

- Изменение на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове. Липса на конвертируемост (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г, прието от ЕК).

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;

- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Нови стандарти, годишни подобрения и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са влезли в сила, но са приети за приложение в ЕС:

Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти – том 11 :

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК)

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване

Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 Оценка на справедливата стойност.

- МСФО 9 Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения

&2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи &3.3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.

- МСФО 9 Финансови инструменти – Цена на сделката

&5.1.3 е изменен, като референцията към термина „цена на сделката(както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена „чрез прилагане на МСФО15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети

Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне несъответствието с изискването на & Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.

- Международен счетоводен стандарт (МСС) 7 Отчет за паричните потоци.

Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“

Стандарти нови или изменени :

- Класификация и Оценка на Финансови инструменти (Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване) (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г, прието от ЕК , като ранно прилагане е разрешено само за класификацията на финансовите активи и свързаните с тях оповестявания. Няма задължение за преизчисляване на предходни периоди.)

Измененията в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти : Оповестяване включват:

- Уточнени, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако :

а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане;

б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане;

в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.

- Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики.

- Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти.

- Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и допълнителни изисквания за оповестяване на инструменти на собствения капитал, класифициране по справедлива стойност за оповестяване за инструменти на собствения капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

- Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС)

Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излага предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото

източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват :

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползван“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща то природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени определени критерии.

- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначално прилагане.

- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. МСФО 7 е изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни години, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилага, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

- МСФО 18 Представяне и оповестяване на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г. с позволено по-ранно прилагане) приет от ЕС на 13.02.2026 г.

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. Стандарта замества МСС 1 Представяне на финансови отчети. Повечето параграфи от МСС 1 се преместват в МСФО 18 с незначителни промени, като някои параграфи са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някои от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тез промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“;

- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;

- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 Отчет за паричните потоци са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденди и лихви.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Дружеството работи за идентифициране на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

Нови стандарти и/или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети за приложение в ЕС:

- МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г)

МСФО 19 е нов стандарт на СМСС, който въвежда намалени изисквания за оповестяване за дъщерни дружества без публична отчетност, като запазва пълните правила за признаване и оценяване по МСФО. Целта е да се намалят административната тежест и разходите, без да се компрометира качеството на финансовата информация. Масовото прилагане на Стандарта зависи от глобалното му приемане и постоянната актуализация спрямо новите стандарти.

- Изменение на МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г).

Измененията изискват превалутиране от функционалната валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителен курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми, както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансово състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия индекс в съответствие в §34 от МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики към сравнителни показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Дружеството е дъщерно на Актив Пропъртис АДСИЦ и участва в консолидирания отчет, изготвян от дружеството-майка. Същия се публикува ежегодно на интернет страницата на Актив Пропъртис АДСИЦ, както и на сайта на БФБ и Агенция по вписвания към Търговски регистър.

2.2. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

2.2.1. Действащо предприятие

Към 31.12.2025 г. собствения капитал на дружеството е отрицателна величина, както и текущите пасиви надвишават текущите активи. Собственика на дружеството е декларирал своята подкрепа и при необходимост осигуряване на допълнителен източник на средства за продължаване на нормалната дейност на Дружеството.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

2.2.2. Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

2.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

2.5 Признаване на приходи

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или извърши обещани услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той има търговска същност и мотив, страните са го одобрили, правата на страните и условията на плащане могат да бъдат идентифицирани и съществува вероятното възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничени (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид

условията на договора и обичайните си търговски практики.

2.6 Продажба на имоти

Приходи от продажба на имоти се признават, когато са изпълнени всички тези условия:

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в дружеството, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

2.7. Финансови приходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

Приходи от дивиденди от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

2.8. Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 *Разходи по заеми*, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

2.9. Лизинг

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички

рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

2.9.1. Дружеството като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор. Първоначалните преки разходи, направени в договарянето и уреждането на оперативния лизинг ако има такива, се прибавят към балансовата стойност на отдадения актив и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинговия договор.

2.10. Разходи по заеми

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

2.11 Доходи на персонала

Трудовите и осигурителните отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

2.11.1. Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсиреми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

2.11.2 Планове с дефинирани вноски

Дружеството в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“ и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от дружеството в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството дружеството няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата работниците от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези планове се признават, като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако друг МСФО не изисква те да бъдат капитализирани по съответния ред.

2.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

2.12. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

2.13 Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

2.14 Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация.

Към **31 Декември 2025г.** внесенияят напълно основен капитал е в размер на 100 хил.лв. и е разпределен в 1000

дяла по 100 лв. всеки. Собственик на капитала е Актив Пропъртис АДСИЦ – 100%.

2.15 Други нетекущи активи

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	2025 година	2024 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години
• Транспортни средства	5 години	5 години

Определеният срок на годност се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

2.16 Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

2.17. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки

на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

2.18. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби

2.19. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби / (загуби) от последващи оценки на инвестиционните имоти.

2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на дружеството е направило следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Оперативен лизинг

Дружеството има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “Обезценка на активи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу.

	Компютри и други активи /хил.лв/	ОБЩО активи /хил.лв/
Отчетна стойност		
На 01.01.2024г.	1	1
На 31.12.2024 г.	1	1
На 31.12.2025 г.	1	1
Амортизация		
На 01.01.2024г.	(1)	(1)
На 31.12.2024г.	(1)	(1)
На 31.12.2025г.	(1)	(1)
Балансова стойност		
Към 01.01.2024г.	-	-
Към 31.12.2024г.	-	-
Към 31.12.2025 г.	-	-

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Вземания от клиенти	2	2
Общо	2	2

Към дата на изготвяне на годишния финансов отчет вземанията са прегледани за наличие на индикатори за обезценка. Няма такива.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	8	9
Общо	8	9

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите. Към 31.12.2025 г. ръководството е извършило преглед за възникване на очаквани кредитни загуби и не е констатирало необходимост от начисляване на такива.

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Записан капитал	100	100
Печалба/загуба от минали години	(110)	(104)
Текуща печалба/(загуба)	(6)	(6)
Общо	(16)	(10)

7. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения към доставчици	18	15
Задължения, свързани с персонал (заплати и осигуровки), в т.ч.	3	2
- <i>неползван отпуск</i>	1	1
- <i>осигуровки</i>	2	1
Данъчни задължения , в т.ч.	5	4
- <i>ДДС за внасяне</i>	4	3
- <i>Данък общ доход</i>	1	1
Общо	26	21

8. ПРИХОДИ

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ	348	117
Обслужване на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ	18	18
Общо	366	135

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Разходи за консумативи	(3)	(3)
Общо	(3)	(3)

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Юридически услуги	(13)	(10)
Консултантски услуги	(200)	-
Счетоводно обслужване И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ	(21)	(24)

Разходи за абонамент	(2)	(3)
Одиторски услуги	(2)	(2)
Банкови такси	(1)	(1)
Други	-	(1)
Общо	(239)	(41)

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Възнаграждения и заплати	(116)	(85)
Вноски за социално осигуряване	(14)	(12)
Общо	(130)	(97)

12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

„Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2025г. е 10%. С корпоративен данък се облага положителния данъчен финансов резултат към края на съответната година. В резултат на прилагане на балансовия метод на изчисляване на отсрочените данъци, дружеството отчита отсрочени данъчни пасиви.

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Сървисиз“ ЕООД към **31 Декември 2025г.** са:

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – едноличен собственик на капитала
- Рест енд флай ЕООД – общо дружество-майка
- ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД – общо дружество-майка
- Красимира Ангелова Панайотова – управител
- Никрас Консулт ООД – чрез Красимира Панайотова, управител и притежател на 100% от дяловете
- Сдружение Училищно Настоятелство “Петко Каравелов” – чрез Красимира Панайотова, Председател на УС.

Към **31 Декември 2025г.** са извършени следните сделки със свързаните лица:

Вид услуга и контрагент	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Доставка на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ по договор за обслужване	348	117
Сделки с ключов управленски персонал	(100)	(68)
Задължения към Актив Пропъртис АДСИЦ	2	2

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

14.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от валутни курсови разлики.

14.2. Лихви по търговски и банкови кредити

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

14.3. Кредитни рискове

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

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.

14.4. Ликвидност

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

14.5. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Политиката на предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност, или представляват инвестиции в дялове на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от

техният характер и матуритет.

15. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажименти.

16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

- 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. Последниците 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.

Настоящият отчет е одобрен от едноличния собственик на капитала на 30 Март 2026 г.

Съставител:.....

Красимира Панайотова

Управител:.....

Красимира Панайотова