

# **«АКТИВ СЪРВИСИЗ» ЕООД**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 Декември 2020г.**

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 НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
НА АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД

към 31 Декември 2020 г.

	Приложения №	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3	1	-
<b>Общо нетекущи активи</b>		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Текущи активи</b>			
Парични средства	4	3	4
Други текущи активи	5	1	2
<b>Общо текущи активи</b>		<u>4</u>	<u>6</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<u>5</u>	<u>6</u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	6	100	100
Натрупана печалба (загуба)	6	( 116 )	( 113 )
<b>Общо собствен капитал</b>		<u>( 16 )</u>	<u>( 13 )</u>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	7	21	19
<b>Общо текущи пасиви</b>		<u>21</u>	<u>19</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<u>5</u>	<u>6</u>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

26 Март 2021 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата: 29.03.2021г.



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД

за годината, приключваща на 31 декември 2020г.

	Приложения №	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>	<b>8</b>		
Приходи		103	105
<b>Общо приходи</b>		<b>103</b>	<b>105</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	9	(10)	(20)
Разходи за външни услуги	10	(26)	(16)
Разходи за персонала	11	(70)	(76)
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(106)</b>	<b>(112)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(3)</b>	<b>(7)</b>
<i>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</i>		<b>(3)</b>	<b>(7)</b>
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>(3)</b>	<b>(7)</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>(3)</b>	<b>(7)</b>

**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 23 са неразделна част от този финансов отчет

26 Март 2021г. г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата: 29.03.2021г.



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД  
за годината, приключваща на 31 декември 2020г.

	Основен капитал	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2019 г.	100	( 106)	( 6)
Печалба или загуба за периода	-	( 7)	( 7)
Салдо на 31 Декември 2019 г.	100	( 113)	( 13)
Салдо на 01 януари 2020 г.	100	( 113)	( 13)
Печалба или загуба за периода	-	( 3)	( 3)
Салдо на 31 Декември 2020 г.	100	( 116)	( 16)

Пояснителните приложения на страници от 7 до 23 са неразделна част от този финансов отчет

26 Март 2021 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова



Дата: 24.03.2021г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД

за годината, приключваща на 31 декември 2020г.

	2020г. BGN'000	2019г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	121	135
Плащания на доставчици/данъци	( 54 )	( 58 )
Плащания на персонал и осигуровки	( 68 )	( 74 )
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>( 1 )</b>	<b>3</b>
<b>Нетно намаление / увеличение на парични средства и еквиваленти</b>	<b>( 1 )</b>	<b>3</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	4	1
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

**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 23 са неразделна част от този финансов отчет

26 Март 2021 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата: 29.03.2021г.



## 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 26 Март 2021г.

#### 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 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.

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 приела 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 били уместни за нейната дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2020

г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. - приети от ЕК). Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г.- приети от ЕК

Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи.

Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г.- приети от ЕК

Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“.

Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК

Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на референтните лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към G20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като базови, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни базови лихвени проценти, основаващи се на между банкови пазари, както и за разработване на алтернативни базови лихвени проценти, които са почти безрискови.

Промени в МСФО 16 Лизингови договори, промени в отстъпките по наем в контекста на Covid-19 в сила от 01.06.2020 г.- приети от ЕК

В резултат на пандемията COVID-19 на лизингополучателите са предоставени отстъпки по наем. Такива отстъпки могат да приемат най-различни форми, включително спиране на плащанията за определен период и отсрочване на лизингови плащания. През май 2020 г. СМСС направи изменение на МСФО 16 Лизингови договори, което предоставя на лизингополучателите възможност да третират определените отстъпки по наем, по същия начин, както биха направили, ако не бяха модификации на лизинга. В много случаи това ще доведе до отчитане на отстъпките като променливи лизингови плащания в периода, в който са предоставени.



Предприятията, прилагащи практически целесъобразната мярка, трябва да разкрият този факт, независимо дали е бил приложен към всички идентифицирани отстъпки по наем или, ако не, информация за естеството на договорите, към които е била приложена, както и сумата, призната в печалбата или загубата произтичащи от отстъпките по наем.

Към датата на издаване за одобряване на този индивидуален финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2020 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

МСС 1 Представяне на финансови отчети дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г. [евентуално отложено за 1 януари 2023 г.].

Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

МСФО 3 Бизнес комбинации дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно.

МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са

разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната.

Допълнително, за посочените по-долу променени стандарти, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2020 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти в индивидуалния финансов отчет на дружеството, а именно:

МСФО 17 Застрахователни договори в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., удължен до 01.01.2023 г. – не е приет от ЕК.

Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти.

МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС

Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия.

Годишни подобрения на МСФО стандартите 2018–2020 г. - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г. – не са приети от ЕК

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 1 Приемане на международни стандарти за финансово отчитане за първи път - позволява на предприятия, които са измерили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните регистри на техните дружества-майки, също да измерват всички разлики от преизчисления, като използват сумите, отчетени от дружеството-майка. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
- МСФО 9 Финансови инструменти - пояснява кои такси трябва да бъдат включени в теста за 10% за отписване на финансови пасиви (за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия).
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията на плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите права, за да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг.

- МСС 41 Земеделие - премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването на стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.

Промени в МСФО 4 Застрахователни договори в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. - приети от ЕК

Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта.

Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Консолидираният отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ ще бъде изготвен до 30 април 2021 г. и публикуван на интернет страницата на дружеството. **2.2. База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

#### **2.2.1. Действащо предприятие**

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 вероятният 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 разгранчими (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 компенсируеми 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 работещите 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 пенсионираат 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 котират 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 2020 г. внесенят 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:

	2020 година	2019 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 скотов 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).

### **Счетоводна политика от 01.01.2020 г.**

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/
<b>Отчетна стойност</b>		
На 01.01.2019г.	2	2
На 31.12.2019 г.	2	2
Придобити	1	1
На 31.12.2020 г.	3	3
<b>Амортизация</b>		
На 01.01.2019г.	(2)	(2)
На 31.12.2019	(2)	(2)
Начислена	-	-
На 31.12.2020 г.	(2)	(2)

Балансова стойност		
Към 01.01.2019г.	-	-
Към 31.12.2019г.	-	-
Към 31.12.2020 г.	<b>1</b>	<b>1</b>

#### 4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	3	4
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите.

#### 5. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Вземане – приход такса обслужване за 2020г., отразена през 2021г.	1	-
Предплатени разходи за застраховка автомобил	-	2
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

#### 6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Записан капитал	100	100
Непокрита загуба от минали години	(113)	(106)
Текуща печалба/(загуба)	(3)	(7)
<b>Общо</b>	<b>(16)</b>	<b>(13)</b>

#### 7. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Задължения към доставчици	9	2
Задължения, свързани с персонал (заплати и осигуровки)	1	5
Данъчни задължения (ДДС, ДОД)	4	4
Приходи за бъдещи периоди (предплатено възнаграждение такса , обслужване от Актив Пропъртис АДСИЦ)	7	8
<b>Общо</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

## 8. ПРИХОДИ

	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ	102	105
Обслужване на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ	1	-
<b>Общо</b>	<b>103</b>	<b>105</b>

## 9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Гориво и резервни части автомобил	( 10 )	( 19 )
Офис консумативи	-	( 1 )
<b>Общо</b>	<b>( 10 )</b>	<b>( 20 )</b>

## 10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Юридически услуги	( 6 )	( 6 )
Застраховки	( 3 )	( 1 )
Наем автомобил	( 4 )	( 5 )
Ремонт автомобил	( 1 )	( 1 )
Разходи за абонамент	( 1 )	( 1 )
Данъци и такси	( 1 )	( 1 )
Ичетоводно обслужване на „И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ	( 8 )	-
Разходи за одит	( 1 )	( 1 )
Други разходи	( 1 )	-
<b>Общо</b>	<b>( 26 )</b>	<b>( 16 )</b>

## 11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и заплати	( 59 )	( 64 )
Вноски за социално осигуряване	( 11 )	( 12 )
<b>Общо</b>	<b>( 70 )</b>	<b>( 76 )</b>

## 12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

„Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2020г. 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.

	2020 г. BGN'000
Счетоводен финансов резултат	( 3 )
Суми в намаление на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	( 3 )
<b>Данъчна печалба</b>	<b>( 6 )</b>

Спазвайки принципа на предпазливостта, дружеството не е отчело актив по отсрочени данъци в размер на 1 хил.лв. върху данъчната загуба за пренасяне. Срок за приспадане на данъчната загуба от 2020 г. -2025 г.

## 13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Сървисиз“ ЕООД към 31 Декември 2020г. са:

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – едноличен собственик на капитала
- Тринити Пропъртис ЕООД с управител Димитър Георгиев Русев, председател на СД на директорите на Актив Пропъртис АДСИЦ към 31 Декември 2020г.
- Красимира Ангелова Панайотова – управител
- Никрас Консулт ООД – чрез Красимира Панайотова, управител и притежател на 50% от дяловете
- Сдружение Училищно Настоятелство “Петко Каравелов” – чрез Красимира Панайотова – Председател на УС.

През 2020г. са извършени следните сделки със свързаните лица:

Вид услуга и контрагент	2020г.	2019г.
	BGN'000	BGN'000
Доставка на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ по договор за обслужване	102	105
Ползване под наем на МПС от Тринити Пропъртис ЕООД	( 4 )	( 5 )
Сделки с ключов управленски персонал	( 30 )	( 29 )

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

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на дружеството.

## 17. ДРУГИ ВЪПРОСИ

Въпреки отрицателния собствен капитал на дружеството, ръководството счита, че то е действащо, няма планове и намерения за неговото закриване и счита, че дружеството ще реализира в бъдеще достатъчно по обем приходи и печалби за покриване на загубите от минали години.

Настоящият отчет е одобрен от едноличния собственик на капитала на 26 Март 2021 г.

Съставител:.....  
Красимира Панайотова

Управител:.....  
Красимира Панайотова

