

# **«АКТИВ СЪРВИСИЗ» ЕООД**

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2018г.**

**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**

на 31 Декември 2018 г.

	Приложения №	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4	-	24
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Текущи активи</b>			
Парични средства	5	1	-
Други текущи активи	6	-	2
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>1</b>	<b>26</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	7	100	100
Натрупана печалба (загуба)	7	(106)	(86)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>(6)</b>	<b>14</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по отсрочени данъци	8	-	2
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	9	7	10
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>7</b>	<b>10</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>1</b>	<b>26</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 19 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2019 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:  
Теодора Цветанова

Дата:

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА**  
**на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

	Приложения №	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи	10	71	84
Други приходи	10	21	-
<b>Общо приходи</b>		<b>92</b>	<b>84</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	11	(17)	(11)
Разходи за външни услуги	12	(22)	(15)
Разходи за амортизация	4	(4)	(11)
Разходи за персонала	13	(51)	(46)
Отчетна стойност на продадените активи	14	(20)	-
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(114)</b>	<b>(83)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(22)</b>	<b>1</b>
Финансови разходи			(1)
<b>Финансови приходи / разходи, нетно</b>		<b>-</b>	<b>(1)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(22)</b>	<b>-</b>
Данъци върху дохода	8	2	-
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>(20)</b>	<b>-</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>(20)</b>	<b>-</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 19 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2019 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:  
Теодора Цветанова

Дата:

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.**

	Основен капитал	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2017 г.	100	( 86 )	14
Салдо на 31 декември 2017 г.	100	( 86 )	14
Салдо на 01 януари 2018 г.	100	( 86 )	14
Печалба или загуба за периода		( 20 )	( 20 )
Салдо на 31 декември 2018 г.	100	( 106 )	( 6 )

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 19 са неразделна част от този финансов отчет*

27 Март 2019 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:  
Теодора Цветанова

Дата:

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

	Приложения №	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		85	101
Плащания на доставчици/данъци		(55)	(41)
Плащания на персонал и осигуровки		(50)	(44)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(20)</b>	<b>16</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Паричен поток от имоти, машини и съоръжения		21	-
<b>Нетен поток, използван в инвестиционна дейност</b>		<b>21</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания по финансов лизинг		-	(16)
Плащания на лихви по финансов лизинг		-	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>(17)</b>
<b>Нетно намаление / увеличение на парични средства и еквиваленти</b>		<b>1</b>	<b>(1)</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		-	1
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>		<b>1</b>	<b>-</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 19 са неразделна част от този финансов отчет

27 Март 2019 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Заверил съгласно доклад:  
Теодора Цветанова

Дата:

## 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.

#### 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 27 Март 2019г.

#### 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 чл.18, ал.2 от 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 чл.18 от ЗДСИЦ.

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

### 2. Приемане на нови и ревизирани Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2018 г. за предприятията в Република България, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и

резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции:

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на трансакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК)
- МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК).
- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчетат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: отношение на част от договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингополучател.

### **3. Значими счетоводни политики**

#### **3.1. Изразяване за съответствие**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (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.

#### **3.2. База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

##### **3.2.1. 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.

##### **3.2.2. 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.



### 3.3. 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.

### 3.4. 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.

### 3.5 Признаване на приходи

#### **Счетоводна политика до 31.12.2017 г.**

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или на вземането. Приходите се намаляват с прогнозните рекламации на клиенти, работи и други подобни отстъпки, когато това е договорено.

### 3.6 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.

### 3.7. 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.

#### **Счетоводна политика от 01.01.2018 г.**

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.

### **3.8. 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.

### **3.9. 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.

#### **3.9.1. 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.

#### **3.10. 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.

### **3.11 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:

#### **3.11.1. 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 компенсирани 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.

### **3.11.2 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.

### **3.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

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

## **3.12. 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.

## **3.13 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 котираат 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.

#### **3.14 Основен капитал**

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

Към **31 Декември 2018г.** 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%.

#### **3.15 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:

	<b>2018 година</b>	<b>2017 година</b>
• 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.

#### **3.16 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.

#### **3.17. 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.

Към **31 Декември 2018 г.** Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и резултатите са отразени в отчета за Печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

### **3.18. 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 01.01.2018 г.**

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

### **3.19. 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.

### **3.20. 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**

**Счетоводна политика до 31.12.2017 г.**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. Вземания, които не са събрани за повече от три месеца, се обезценяват с 50%. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

**Счетоводна политика от 01.01.2018 г.**

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). тиви или активи под регистрирания основен капитал.

**4. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ**

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

	Автомобили и други активи /хил.лв/	ОБЩО активи /хил.лв/
<b>Отчетна стойност</b>		
На 01.01.2017г.	98	98
Придобити	-	-
На 31.12.2017 г.	98	98
Придобити	-	-
Отписани /продажба/	( 96 )	( 96 )
На 31.12.2018 г.	2	2
<b>Амортизация</b>		
На 01.01.2017г.	( 63 )	( 63 )
Начислена	( 11 )	( 11 )
На 31.12.2017 г.	( 74 )	( 74 )
Начислена	( 4 )	( 4 )
Отписана	76	76
На 31.12.2018г.	( 2 )	( 2 )
<b>Балансова стойност</b>		
Към 01.01.2017г.	35	35
Към 31.12.2017г.	24	24
Към 31.12.2018 г.	-	-

Към 31.12.2018г. „Актив Сървисиз“ ЕООД е извършило продажба на автомобил. Финансовият резултат от сделката е загуба и намира отражение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

## 5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1	-
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

## 6. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Предплатени разходи за застраховка автомобил	-	2
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Предплатените разходи за застраховки от 2017г. се признават като текущи разходи по застраховки през съответните тримесечия на 2018г.

## 7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Записан капитал	100	100
Непокрита загуба от минали години	( 86 )	( 86 )
Текуща печалба/(загуба)	( 20 )	-
<b>Общо</b>	<b>( 6 )</b>	<b>14</b>

## 8. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

Дружеството не отчита нетекущи пасиви към 31 Декември 2018г.

## 9. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Задължения към доставчици	3	2
Задължения, свързани с персонал (заплати и осигуровки)	3	3
Данъчни задължения (ДДС, ДОД)	1	3
Задължения по начислени непадежирани застраховки	-	2
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

Поради малкият брой персонал по трудов договор и невъзникващо право на пенсиониране в близките 5 години,

дружеството не оценява и не начислява провизии за пенсионни задължения.

## 10. ПРИХОДИ

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ	71	84
Приходи от продажба на дълготрайни активи	21	-
<b>Общо</b>	<b>92</b>	<b>84</b>

## 11. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Гориво и резервни части автомобил	( 16 )	( 10 )
Офис консумативи	( 1 )	( 1 )
<b>Общо</b>	<b>( 17 )</b>	<b>( 11 )</b>

## 12. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Юридически услуги	( 6 )	( 6 )
Застраховки	( 4 )	( 3 )
Наем автомобил	( 5 )	( 2 )
Ремонт автомобил	( 2 )	-
Данъци и такси	( 2 )	( 1 )
Абонамент	( 1 )	( 1 )
Разходи за одит	( 1 )	( 1 )
Други	( 1 )	( 1 )
<b>Общо</b>	<b>( 22 )</b>	<b>( 15 )</b>

## 13. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и заплати	( 43 )	( 39 )
Вноски за социално осигуряване	( 8 )	( 7 )
<b>Общо</b>	<b>( 51 )</b>	<b>( 46 )</b>



#### 14. ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ АКТИВИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Отчетна стойност на продаден автомобил	( 20 )	-
<b>Общо</b>	<b>( 20 )</b>	<b>-</b>

#### 15. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

„Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2018г. 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.

#### 16. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в баланса:

	Балансова ст-ст на амортизируеми активи по ДАП 31.12.2018г BGN'000	Балансова ст-ст на амортизируеми активи по САП 31.12.2018 г. BGN'000	Отсрочен данъчен пасив 31.12.2018г. BGN'000
Амортизируеми дълготрайни материални активи	0	0	0

През 4-то тримесечие е продаден Амортизируемия дълготраен материален акти /автомобил/ в следствие на което е отписан отсрочения данък в размер на 2 хил.лв.

#### 17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Сървисиз“ ЕООД 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
- Красимира Ангелова Панайотова – управител

Красимира Ангелова Панайотова притежава повече от 50 на сто от гласовете на Никрас Консулт ООД и участва в управлението на същото като Управител.

Към 31 Декември 2018г. са извършени следните сделки със свързаните лица:

Вид услуга и контрагент	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Доставка на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ по договор за обслужване	71	84
Ползване под наем на МПС от Тринити Пропъртис ЕООД	( 5 )	( 2 )
Сделки с ключов управленски персонал	( 20 )	( 20 )

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

## **18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

### **18.1 Риск от курсови разлики**

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

### **18.2. 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.

### **18.3. 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.

### **18.4. 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.

### **18.5. 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.

#### **19. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

#### **20. 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.

Настоящият отчет е одобрен от едноличния собственик на капитала на 27 март 2019 г.

Съставител:.....

Красимира Панайотова

Управител:.....

Красимира Панайотова