

Финансов отчет

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия

“Ексклузив Сървисиз“ АД

За годината, завършваща на 31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Приложение към финансовия отчет	3
Доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-

Счетоводен баланс

към 31 декември 2024г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
A	1	2	A	1	2
А. Текущи (краткотрайни) активи	200	195	А. Собствен капитал		
			I. Записан капитал	50	50
			II. Натрупана печалба/(загуба) от минали години	140	120
			III. Текуща печалба / (загуба)	7	20
			Общо за раздел А	197	190
			Б. Задължения, в т.ч.:	3	5
			до 1 година	3	5
СУМА НА АКТИВА	200	195	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	200	195

Дата на съставяне: 28.02.2025 г.

RAYNA
EMILOVA
PILYUSHKA

Съставител:

Райна Пилюшка

Digitally signed by RAYNA
EMILOVA PILYUSHKA
Date: 2025.02.28 11:39:54
+02'00'

Изп. директор:

RAYNA
EMILOVA
PILYUSHKA

Райна Пилюшка

Digitally signed by
RAYNA EMILOVA
PILYUSHKA
Date: 2025.02.28
11:40:50 +02'00'

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.02.2025г.

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701

Evgeni
Veselinov
Atanasov

Digitally signed
by Evgeni
Veselinov
Atanasov
Date: 2025.02.28
13:00:05 +02'00'

**Отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2024**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
A	1	2	A	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи от оперативната дейност, в т.ч.:	40	36	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	48	58
Материали и външни услуги	11	8	а) услуги	48	58
Разходи за персонала	28	28	Общо приходи	48	58
Други разходи	1	-			
Общо разходи	40	36			
2. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	8	22			
3. Разходи за данъци от печалбата	1	2			
4. Печалба	7	20			
Всичко (Общо разходи + 3+4)	48	58	Всичко (Общо приходи)	48	58

Дата на съставяне: 28.02.2025 г.

Съставител:

RAYNA
EMILOVA
PILYUSHKADigitally signed by RAYNA
EMILOVA/PILYUSHKA
Date: 2025.02.28 11:41:26
+02'00'

Райна Пилюшка

Изп. директор:

RAYNA
EMILOVA
PILYUSHKADigitally signed by
RAYNA EMILOVA
PILYUSHKA
Date: 2025.02.28
11:41:53 +02'00'

Райна Пилюшка

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.02.2025г.

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, № 0701

Evgeni
Veselinov
AtanasovDigitally signed by
Evgeni Veselinov
Atanasov
Date: 2025.02.28
13:00:20 +02'00'

Приложение към финансовия отчет

1 **Обща информация**

Основната дейност на „Ексклузив Сървисиз“ АД се състои в 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 всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на член 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър под ЕИК 200527289. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1303, район Възраждане бул. "Тодор Александров" No 109-115.

Капиталът на дружеството е 50 хил. лева, разпределен в 50 000 акции, всяка с номинал от 1 лев.

Дружеството е акционерно дружество с едностепенна система на управление със Съвет на директорите в състав към 31.12.2024 г.:

- Ивайло Стефанов Петров
- Райна Емилова Пилюшка
- Десислава Божидарова Божинова.

Дружеството се представлява Изпълнителния директор Райна Пилюшка.

Дружеството няма назначени лица на трудов договор.

2 **Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството е микропредприятие съгласно чл. чл.19 (2) от Закона за счетоводството. В съответствие с чл. 29(4) от Закона за счетоводството Дружеството изготвя и представя съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

През цялата 2024г. продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, а и в целия свят.

Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни.

Ръководството счита, че настъпилата ситуация няма съществени въздействия при преценките и допусканията, приложени при признаването, оценяването и представянето на активите, пасивите, както и по отношение на ефектите върху печалбата или загубата на дружеството.

Рисковете за дейността на дружеството от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономически нестабилност в Европа и региона. Ускоряване или запазване на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната.

Във връзка с въпросите свързани с климата, към 31 декември 2024 г. Ръководството на дружеството е извършило оценка на съществеността на въздействието на тези въпроси върху дейността на Дружествата и е стигнало до заключение, че няма съществени за предприятието екологични рискове.

Към 31 декември 2024 г. по отношение на финансовата същественост на екологичните въпроси Ръководството е определило, че няма финансово съществени за предприятието екологични въпроси, нито парични и непарични, нито количествени и качествени данни, които могат да се отразят или окажат влияние върху стойността на предприятието в обозримо бъдеще.

Инфлация се успокоява и намалява през 2024г. след 2 години с отчитане на висока инфлация и тенденция за ръст на лихвите. Високата инфлация от предходните години постави под висок риск от по-съществени увеличения на разходите на Дружеството, натиск на трудовия пазар, по-трудно намиране на квалифициран персонал, риск относно конкурентоспособността на Дружеството, увеличаване на разходите за заеми, намаляване на способността за финансиране, индиректно повишаването на лихвите може да повлияе върху приходите на Дружеството, тъй като по-високите лихви водят до по-скъпи заеми и намаление на общото потребление, ако не бъде компенсирано с подходящ ръст на доходите. На този етап не се наблюдават съществени преки негативни ефекти, които да не могат да бъдат контролирани. Ръководството ще продължи да следи внимателно макроикономическите показатели и потенциалните рискове пред Дружеството в тази връзка, като се набелязват текущо мерки за ограничаване на негативни последици върху Дружеството. Ценовият риск е свързан с общото ниво на инфлацията в страната и нивото на конкуренция. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството оценява като несъществено въздействието, което макроикономическата среда и несигурността оказват върху неговите финансови отчети и върху способността да продължи да функционира като действащо предприятие. Тъй като дружеството не ползва кредити, е ограничен риска да плаща по-високи лихви, с оглед повишаването на основните лихвени проценти по привлечения ресурс.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

През 2024г., Дружеството отчита печалба в размер на 7 хил.лв. Към 31.12.2024г. са изпълнени изискванията на чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон да се поддържа съотношение на чистата стойност на имуществото, която да надвишава размера на регистрирания капитал. Задълженията към 31.12.2024г. са покрити с текущи активи.

През 2024 г. не се предвижда вземането на решения за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Дружеството.

3 Обобщена информация за счетоводната политика

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия.
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС 32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- ✓ Обявени за продажба.

Дружеството признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване Дружеството оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване Дружеството оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от Дружеството и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от Дружеството, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

Като кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, се класифицират вземания, възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

✓ без фиксиран падеж;

✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезценката на вземанията се отчитат в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти", като разлика между балансовата стойност на вземането и неговата възстановима стойност към датата на извършване на оценката.

Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

В паричните средства се включват и вземания от подотчетни лица.

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2023 г. и 2022 г.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал – представен по номинална стойност, съгласно учредителен акт/ Устава. Невнесения капитал се представя в актива на счетоводния баланс.

Законови резерви – които се формират съгласно нормативни актове. Образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на Р. България.

Непокрити загуби/Неразпределени печалби от минали години

Текуща печалба/загуба

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- ✓ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- ✓ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- ✓ Държани за търгуване;
- ✓ Държани до настъпване на падеж;
- ✓ Възникнали първоначално в Дружеството финансови пасиви.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която Дружеството си е поставило за постигане с портфейла.

Дружеството признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите пасиви по:

а) амортизируема стойност – финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в Дружеството, и

б) справедлива стойност – финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви, възникнали първоначално в Дружеството се класифицират задължения, възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизируемата им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на Дружеството по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите

ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи. При наличие на условия се признават и дългосрочни доходи на персонала, съгласно СС 19.

- Текущи данъчни задължения са задължения на Дружеството във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представят се по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък. За просрочените задължения по данъци се начисляват дължимите лихви за забава. /Данъчните задължения са текущи./
- Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на Дружеството по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

Обезценка на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС 32 и СС 36, регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, Дружеството отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността. Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка – като текущ приход от дейността – до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

Според разпоредбите на СС 32 финансовият актив е обезценен, ако балансовата му стойност е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. В края на всеки отчетен период Дружеството определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такова обстоятелство, Дружеството определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението или като текущ финансов разход, или като намаление на резерва от преоценка, ако той е положителна величина. Сумата, превишаваща създадения резерв, се отчита като текущ финансов разход. Когато за финансовия актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите като за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност. Към финансовите разходи на Дружеството се отнасят и разходите за обезценки на финансови активи, обезценки на нетекущи инвестиции, отписани финансови активи, поради изтекъл давностен срок или по др. причини.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често. Извънредните разходи не се представят отделно във финансовия отчет на Дружеството, а са част от другите разходи от дейността на Дружеството. Ако са съществени като стойност се оповестява допълнителна информация за тях.

Разходите се отчитат при спазване на принципа „текущо начисляване“. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане възнаграждение.

Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- при извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- при дългосрочни услуги на базата на етап на завършеност по договора;
- приходите от наеми се признават на времева (линейна) база за срока на договора.

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи. Към финансовите приходи на Дружеството се отнасят и приходите от реинтегрирани обезценки на финансови инструменти и приходите от отписани финансови пасиви, поради изтекъл давностен срок или по др. причини.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често. Извънредните приходи не се представят отделно във финансовия отчет на Дружеството, а са част от другите приходи от дейността на Дружеството. Ако са съществени като стойност се оповестява допълнителна информация за тях.

Приходите се отчитат при спазване на принципа „текущо начисляване“. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

4 Допълнителни оповестявания съгласно НСС 1

Дружеството няма условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс. Дружеството няма предоставени аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

Няма настъпили значими последващи събития след датата на финансовия отчет.

Финансовия отчет за годината завършваща на 31 декември 2024г., е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.02.2025 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"Ексклузив Сървисиз" АД

за 2024 г.

28 февруари 2025 г.

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.39 от Закона за счетоводството, Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България и Търговския закон.

В доклада е предоставена информация за финансовото и икономическо състояние на Дружеството през 2024 година.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

Обща информация. Акционери и управление

"Ексклузив Сървисиз" АД е Търговско дружество, регистрирано в България, с адрес на управление: гр.София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Съдебната регистрация на "Ексклузив Сървисиз" АД е по ф.д. № 689712006 на СГС от 13.06.2006 г. с Булстат 200527289.

Регистрираният капитал на Дружеството е 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 50 000 /петдесет хиляди/ броя обикновени поименни налични акции с номинална стойност 1/един/ лев. Записаният капитал е изцяло внесен.

Собственици на акционерния капитал на "Ексклузив Сървисиз" АД са:

„Ексклузив Тауър“ ЕООД	- 20 000 бр. Акции	40 % от капитала
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	- 25 000 бр. Акции	50% от капитала
„Загора Фининвест“ АД	- 5 000 бр. Акции	10 % от капитала

Основна дейност

"Ексклузив Сървисиз" АД (Дружеството) е акционерно дружество с предмет на дейност: 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 всички 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.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление. Управленските органи са: Общо Събрание (ОС) и Съвет на директорите.

Съветът на директорите се състои от трима членове в състав:

-Райна Емилова Пилюшка

-Десислава Божидарова Божинова

-Ивайло Стефанов Петров

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Райна Емилова Пилюшка.

Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния директор

На членовете на Съвета на директорите през 2024 г. са изплатени следните възнаграждения:

-Райна Емилова Пилюшка – 9 хил. лв.

-Десислава Божидарова Божинова – 9 хил. лв.

-Ивайло Стефанов Петров – 9 хил. лв.

Договори, сключени между Дружеството и членовете на Съвета на директорите

През 2024 г. няма сключени договори между „Ексклузив Сървисиз“ АД и членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Договори сключени между Дружеството и свързани лица

През 2024 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Приходи от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ в размер на 48 хил. лв. /58 хил. през 2023 г./

Сделките със свързани лица са извършени по пазарни стойности.

Неуредените салда със свързани лица към 31.12.2024 г. са:

Вземане от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ на стойност 184 хил. лв. /184 хил. към 31.12.2023 г./

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния директор акции и облигации

Съвета на директорите и Изпълнителния директор не притежават и през изтеклата година не са придобивали акции на Дружеството. Те не притежават права (опции) за придобиване акции или облигации на Дружеството.

Информация относно членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на Съвети на директорите.

Райна Емилова Пилюшка участва в управлението на „Тексим трейдинг“ АД и не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества.

Десислава Божидарова Божинова участва в управлението на „Тексим трейдинг“ АД и не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества.

Ивайло Стефанов Петров не участва в управлението на други дружества и не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества.

Дъщерни и асоциирани предприятия

- „Ексклузив Сървисиз“ АД няма участия в капиталите на дъщерни и асоциирани предприятия в страната и в чужбина.

Друга информация, изискуема по закон

Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина. Дружеството също така не е осъществявало научна и развойна дейност.

През 2024 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, Ръководството следва да изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика при изготвяне на годишния финансов отчет за 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти и носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри.

Дейност на дружеството през 2024 г.

През отчетния период като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация „Ексклузив Сървисиз“ АД е извършило следните дейности:

- Извършване на финансово-счетоводни дейности, свързани с обслужването на банкови сметки, предоставяне на текуща счетоводна отчетност за „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- Изготвяне на междинни финансови отчети и приложенията към тях на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ, както и съгласуване на документацията за депозирание в КФН, БФБ и ЦД;
- Подготовка на документацията на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ за целите на проверки и ревизии на органите на Данъчната администрация - град София;
- Осъществяване на дейности във връзка с годишни счетоводни приключвания: извършване на годишна инвентаризация на активите, пасивите и разчетите на Дружеството и др.;
- Дейности, свързани с административно-техническото обслужване на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ;
- Осъществяване на контрол по отношение на изпълнението и спазването на сроковете по договори и споразумения, сключени от АДСИЦ;
- Извършване на плащания на такси към КФН, БФБ, ЦД, банка-депозитар и други институции, съгласно законовите разпоредби и сключените договори;
- Плащания към контрагенти по сключени договори;
- Водене и съхраняване на кореспонденция, финансово-счетоводна документация и отчетност;
- Предоставяне на услуги и дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

Финансово състояние и резултати за 2024 г.

„Ексклузив Сървисиз“ АД приключи финансовата 2024 г. с печалба от дейността в размер на 7 хил. лв. Задълженията на дружеството към 31.12.2024г. са изцяло покрити с парични средства.

Приходи

През 2024 г. приходите на „Ексклузив Сървисиз“ АД са в размер на 48 хил. лв. (2023: 58 хил.лв.)

- Дружеството е реализирало приходи от извършени услуги в качеството си на обслужващо дружество на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Разходи

Отчетени са разходи за оперативна дейност в размер на 40 хил. лв. (2023: 36 хил.лв.), както следва:

вид разход	сума в хил. лв.	
счетоводни и одиторски услуги	5 хил. лв.	(2023: 5 хил.лв.)
други външни услуги	2 хил. лв.	(2023: 3 хил.лв.)
Разходи по поддръжка на ИИ	5 хил. лв.	(2023: - хил.лв.)
разходи за персонала	28 хил. лв.	(2023:28 хил.лв.)

Активи

Активите на Дружеството се състоят основно от дълготрайни материални и нематериални активи. През отчетния период Дружеството не е придобивало офис оборудване и стопански инвентар. Към 31.12.2024 г. активите на Дружеството са напълно амортизирани. Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 184 хил. лв., представляващи вземания от „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Активи	31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
Вземания	184	184
Парични средства	16	11
	<u>200</u>	<u>195</u>

Пасиви

Основният акционерен капитал към 31.12.2024 г. е 50 хил. лв., разпределен в 50 000 обикновени поименни налични акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

Пасиви	31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
<i>Собствен капитал</i>		
Внесен капитал	50	50
Неразпределена печалба	186	166
Непокрита загуба	(46)	(46)
Текуща печалба	7	20
Общо собствен капитал	<u>197</u>	<u>190</u>
Задължения	3	5
Общо капитал и пасиви	<u>200</u>	<u>195</u>

Събития, настъпили след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили събития, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2024 г.

Не са възникнали сделки или събития от съществено значение или с необичаен характер, които по мнение на ръководството биха рефлектирали значително върху финансовото състояние и неговия резултат за следващата финансова година.

Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2025 г.

През 2025 г. дейността на "Ексклузив Сървисиз" АД ще се осъществява в съответствие с основната цел на Дружеството, а именно управление и експлоатация на недвижим имот на „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ.

Райна Пилюшка
Изпълнителен директор

RAYNA
EMILOVA
PILYUSHKA

Digitally signed by
RAYNA EMILOVA
PILYUSHKA
Date: 2025.02.28 11:42:45
+02'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „Ексклузив Сървисиз“ АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ексклузив Сървисиз“ АД („Дружеството“), съдържащ съкратени счетоводен баланс към 31 декември 2024 г. и отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа и обобщена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

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

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

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато

ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (база) за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да

продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Регистриран одитор, №0701:

Евгени Атанасов

гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4

28 февруари 2025г.

Evgeni
Veselinov
Atanasov
Digitally signed
by Evgeni
Veselinov
Atanasov
Date: 2025.02.28
12:59:26 +02'00'