

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „АКТИВ СЪРВИСИЗ” ЕООД
към 31 декември 2009г.

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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 представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров

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.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за съставяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните стандарти за финансови отчети /МСФО/ или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия /НСФОМСП/. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСФО, поради което настоящият финансов отчет е изготвен, съгласно изискванията на НСФОМСП. За текущия период Дружеството е приело всички промени в НСФОМСП, които са уместни и приложими за неговата дейност.

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност.

2.2. Консолидация

Дружеството не притежава дъщерни дружества. „Актив Сървисиз” ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и неговият отчет се консолидира с този на дружеството-майка. За целите на консолидацията финансовият отчет на дружеството се преизчислява.

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

2.3. Сравнителни данни

В настоящия междинен отчет са представени сравнителни данни съгласно изискванията на СС 34 за изготвяне на междинни отчети.

2.4. Отчетна валута

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

От 01 януари 1999г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка /БНБ/ към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземанията и задълженията при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг те се изписват като разход, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив.

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

Последващо оценяване

„Актив Сървисиз” ЕООД не притежава нетекущи /дълготрайни/ активи, подлежащи на последващи оценки.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за приходи и разходи, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в Отчета за приходи и разходи.

2.8.2. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка се оценяват по цена на придобиване. В края на годината се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или нетна реализуема стойност. Оценката при потреблението им се извършва по метода на средно претеглената стойност.

2.8.3. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разходът се вписва в Отчета за приходи и разходи.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година, и със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент:

- срок на възникване над 360 дни - 50%

2.8.4. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

2.8.5. Разходи за бъдещи периоди

Представени са разходи, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година.

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал на „Актив Сървисиз” ЕООД е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация. Към 31 декември 2009 год. внесенят напълно основен капитал е в размер на **100 хил.лв.**, разпределен в 1 000 дяла от по 100 лв. всеки.

Собственик на капитала е „Актив Профъртис” АДСИЦ – 100%.

2.8.7. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в баланса на Дружеството се представя резултатът от извършвани през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на дружеството при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

Към 31 декември 2009г. „Актив Сървисиз” ЕООД не формира преоценъчен резерв.

2.8.8. Дългосрочни пасиви

Към 31 декември 2009г. дружеството има задължение към финансови предприятия по сключен лизингов договор. Дългосрочната част на задължението е в размер на 37 хил.лв.

2.8.9. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

2.8.10. Финансов лизинг

Финансовият лизинг се капитализира в счетоводния ни баланс като се представя като дълготраен материален актив под лизинг по цена на незабавна продажба.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение лихва и припадащата се част от лизингово задължение (главница) така, че да се постигне постоянен лихвен процент на неизплатената част от главницата по лизинговото задължение. Определените лихвените разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, са включени в отчета за приходите и разходите през периода на лизинговия договор, когато същите стават дължими, съгласно договорните условия, така че представляват един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка година.

2.8.11. Провизии

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

2.8.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните отношения на „Актив Сървисиз” ЕООД се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Задължение на работодателя е да извършва осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, дружеството е длъжно да изплаща обезщетения при пенсиониране на своите служители.

2.9. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на групата, както следва:

Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %

През отчетния период не са извършвани промени в амортизационните норми.

Не се начислява амортизация на земята и разходите за придобиване на дълготрайни активи.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за приходи и разходи.

2.10. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в Дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават месечно в съответствие с договорените клаузи с контрагентите. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

2.11. Данъчно облагане и отсрочени данъци

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2009г. е 10%

При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба дружеството отчита отсрочени данъци на базата на балансовия метод на задълженията.

Временни разлики се получават при сравняване на счетоводната и данъчната основа /счетоводна и данъчна преносна стойност/ на активите и пасивите. Отсрочени данъчни

Пояснителни сведения към междинен финансов отчет на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.

активи се признават, когато е вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която може да бъде усвоен отсрочения данъчен актив.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразяват там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Дружеството е възприело политика за наемане на част от необходимите му нетекущи (дълготрайни) материални активи по договори за финансов лизинг. Наемните плащания са с фиксирани суми и няма извършвани промени към датата на отчета.

В балансовата стойност на нетекущите (дълготрайни) материални активи е включена и балансовата стойност на наетите по договори за финансов лизинг в размер на 57 хил. лв. към 31.12.2009 година.

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2009 г.			13		13
Постъпили през периода			73		73
Излезли през периода					
Преоценка					
Салдо на 31.12.2009 г.			86		86

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2009 г.					
Начислена през периода			20		20
Отписана през периода					
Обезценка					
Салдо на 31.12.2009 г.			20		20
Преносна ст/ст на 31.12.2009			66		66

4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

4.1. Вземания

Към 31 декември 2009г. в „Актив Сървисиз” ЕООД не са формирани вземания от трети лица.

**Пояснителни сведения към междинен финансов отчет
на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.**

4.2. Парични средства

	31.12.2009	31.12.2008
Парични средства в брой	47	104
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)		3
Общо	47	107

5. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2009	31.12.2008
Записан капитал	100	100
Премии от емисии		
Резерв от последващи оценки		
Законови резерви		
Резерв, свързан и изкупени собствени акции		
Резерв, съгласно учредителен акт		
Други резерви		
Общо	100	100

6. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2009	31.12.2008
Задължения във финансови предприятия	53	10
Задължения към доставчици		1
Задължения към персонал		
Задължения към осигурителни институции		
Данъчни задължения	1	2
Други задължения	10	10
Общо	64	23

В задължения към финансови предприятия е посочено задължението на „Актив Сървисиз” ЕООД по сключен договор за финансов лизинг за лек автомобил.

Като данъчно задължение е посочен дължимия ДДС за внасяне, който е внесен към датата на съставяне на отчета.

Другите задължения включват:

- задължения по застрахователни полици, свързани с експлоатацията на автомобилите под лизинг – 4 хил.лв.

- начислени разходи за 2009г. по документи, издадени през 2010г. – 6 хил.лв.

7. ПРИХОДИ

	31.12.2009	31.12.2008
Приходи от извършени услуги	179	44
Общо	179	44

Приходите на дружеството се формират от начисленото възнаграждение за обслужване на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – 114 хил.лв., както и от префактуриране на приходите от ползването на Обект Подземни гаражи в гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56 – 65 хил.лв.

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Към 31 декември 2009г. финансовите приходи се формират от начисленияте лихви по разплащателни сметки на дружеството, но тяхната стойност е незначителна и не намира отражение в настоящия отчет.

**Пояснителни сведения към междинен финансов отчет
на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.**

9. ИЗВЪНРЕДНИ ПРИХОДИ

Към 31 декември 2009г. е отчетен извънреден приход – 1 хил.лв., вследствие на платена щета по настъпило застрахователно събитие, свързано с лек автомобил.

10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

10.1. Суровини и материали

	31.12.2009	31.12.2008
Резервни части за автомобили	3	
Гориво	1	1
Общо	13	13

10.2. Външни услуги

	31.12.2009	31.12.2008
Разходи за услуги от подизпълнители	82	19
Наем автомобил	32	
Застраховки	4	
Консултантски услуги	6	3
Одит	2	1
Данъци	2	
Ремонт на автомобили	1	
Общо	127	23

Като разходи за услуги в размер на 1 800 лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Павлова Гюрова за проверката и заверката на финансовия отчет за 2009 година на основание сключен договор.

10.3. Разходи за персонала

	31.12.2009	31.12.2008
Възнаграждения и заплати	50	11
Социални надбавки и плащания		
Вноски за социално осигуряване	8	1
Начисления за непозван платен отпуск		
Начислени суми за обезщетения при пенсиониране		
Начислени суми за осигуровки върху неизползван платен отпуск		
Общо	58	12

10.4. Разходи за амортизация и обезценка

Начислени са разходи за амортизация към 31 декември 2009г. в размер на 20 хил.лв.

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2009	31.12.2008
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	5	1
- разходи, свързани с предприятия от група		
- отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Общо	5	1

Разходите за лихви се формират от лихвите по платените лизингови вноски по сключени договори.

**Пояснителни сведения към междинен финансов отчет
на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.**

12. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ

Отчетени са извънредни разходи – 3 хил.лв. – извършен ремонт на автомобил, вследствие на настъпило застрахователно събитие.

13. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Към 31 декември 2009г. са начислени разходи за бъдещи период в размер на 11 хил.лв., които представляват лихви по лизингови договори

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с дружеството са:

- „Актив Пропъртис” АДСИЦ – едноличен собственик на капитала;
- „ПТ-Холдинг” АД – общ управленски персонал. „ПТ-Холдинг” АД и „Актив Сървисиз” ЕООД се ръководят от едно и също лице – Рашко Кирилов Радомиров .

Към 31 декември 2009г. са извършени следните сделки със свързаните лица:

- „Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и срещу уговорено възнаграждение обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество. Цената на услугата към 31.12.2009г. възлиза на 114 хил.лв. без включен ДДС.
- „ПТ-Холдинг” АД е префактурирало разходи за гориво на „Актив Сървисиз” ЕООД – стойността на сделката е 3 хил.лв. както и е сключило договор за ползване под наем автомобил – стойността на наема към 31.12.2009г. е 32 хил.лв. без ДДС.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности.

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

15. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

„Актив Сървисиз” ЕООД се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	31.12.2009	31.12.2008
Възнаграждения и други краткосрочни доходи	15	3
Тантиеми		
Общо	15	3

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

16.1 Риск от курсови разлики

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

16.2. Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност дружеството не е използвало банкови и търговски кредити.

**Пояснителни сведения към междинен финансов отчет
на „Актив Сървисиз” ЕООД към 31 декември 2009г.**

16.3. Кредитни рискове

Дружеството не предоставя и не ползва кредитни периоди.

16.4. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

27 януари 2010 г.
гр.Пловдив

Съставител:
/Кр.Панайотова/

Управител:
/инж.Р.Радомиров/