

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	3
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	8
4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	11
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11
6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	12
7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	12
8. ПРИХОДИ	13
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	13
10. ИЗВЪНРЕДНИ ПРИХОДИ	13
11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	13
12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	14
13. ДИВИДЕНТИ	14
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	14
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	15
16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	16

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Учредяване и регистрация

"Актив Пропъртис" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 година, с ЕИК 115869689. Към 31 декември 2010г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

1.2. Собственост и управление

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник-председателна СД

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Стоян Стефанов Лилов - Председател
- Димитър Георгиев Русев – Член
- Дилян Пейчев Панев – Член

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД. Инвестицията е в размер на 100 000 лв. и представлява 100 % от капитала на дъщерното дружество.

“Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество, съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.”Нестор Абаджиев” № 37, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. Дружеството се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „Актив Сървисиз” ЕООД 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.

2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. Консолидация

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз” ЕООД. В консолидирания финансов отчет на групата са включени индивидуалният отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и отчета на „Актив Сървисиз” ЕООД. Съставът на групата не е променен спрямо 2009 година.

При изготвянето на междинни и окончателни консолидирани финансови отчети на групата се прилага методът на пълна консолидация. От първоначално сводяните данни за всеки ред на основните елементи от отчетите на предприятието-майка и дъщерното предприятие се елиминират всички вътрешногрупови разчети и сделки, делът от собствения капитал на дъщерното предприятие, притежаван от предприятието-майка с отчетната стойност на инвестицията.

2.2.База за изготвяне на финансовия отчет

Дружествата от групата водят своето текущо счетоводство и изготвят 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 счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България (НСФОМСП). „Актив Пропъртис” АДСИЦ покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС.

„Актив Сървисиз” ЕООД изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на НСФОМСП.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз. Към датата на изготвянето на МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО). Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към дата на изготвянето на настоящия консолидиран отчет.

При консолидацията не се налага преизчисляване на информацията на дъщерното дружество по МСФО, защото:

- дъщерното дружество притежава нетекущи активи с незначителна стойност 0,20% от активите на групата към 31.12.2010 г., които се представят исторически цени, а не по справедливи цени;
- дъщерното дружество притежава общо активи с незначителна стойност 0,27% от активите на групата;
- дъщерното дружество отчита вътрешно групови приходи, които се елиминират при консолидацията.

Настоящият консолидиран 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.

Всички данни за 2010 и за 2009 г. са представени в настоящия междинен финансов отчет в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние,

в отчета за всеобхватния доход, в отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал, представени във финансовия отчет за 2009 год., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2009 г.

2.4. Отчетна валута

Икономическата група 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 01.01.1999г. 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 и се отнасят в Отчета за всеобхватния доход.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

2.7. Действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние

2.8.1. Нетекучи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи първоначално се оценяват по цена на придобиване (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, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. Дружествата от групата са приели стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен). Активи под този праг се отчитат като разход, независимо че притежават характеристиката на нетекучи (дълготрайни) активи.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по „модела на цената на придобиване”. Активите се отчитат по цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващото оценяване на недвижимите нетекущи активи се извършва по „модела на преоценката”. Недвижимите нетекущи активи /земи и сгради/ се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата стойност на всеки актив и справедливата му стойност се отчита като преоценен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатък се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценения резерв формира друг всеобхватен доход на дружеството и се включва в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи, свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи, които се отчитат по „модела на цената на придобиване”, 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 всеобхватния доход.

2.8.2 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата и справедливата стойност на всеки инвестиционен имот се отчита във финансовия резултат на дружеството за текущия отчетен период.

2.8.3. Дългосрочни финансови активи

- Акции и дялове в предприятия от група

Дяловете на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на дружествата. В настоящия консолидиран финансов отчет инвестицията на дружеството-майка в капитала на дъщерното дружество е елиминирана.

- Предоставени заеми на предприятие от групата, на асоциирани и смесени предприятия

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични

средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

2.8.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания в икономическата група 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, разхода се вписва в Отчета за всеобхватния доход.

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. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за всеобхватния доход. 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%

2.8.5. Парични средства

Дружествата от групата отчитат като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити.

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

За целите на съставянето на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2010 внесеният напълно основен капитал на групата е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.8.7. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в отчета на групата е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от групата нетекущи материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба, когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на групата при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

2.8.8. Премийен резерв

Премийният резерв представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

2.8.9 Дългосрочни пасиви

За осъществяване на дейността си групата използва банкови кредити. Неизплатената главница по получен банков кредит са с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плус надбавка 2.75%.

2.8.10. 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.

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

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.

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

Осигурителните отношения в дружествата от групата 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.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година.

Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, дружествата са длъжни да изплащат обезщетения при пенсиониране на своите служители.

Дружествата от групата не са разработвали и не прилагат планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

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

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и амортизационни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на групата, както следва:

Сгради	4 %
Съоръжения	4 %
Машини и оборудване	30 %
Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %
Програмни продукти	50 %

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни периоди.

Не се начислява амортизация на земите, разходите за придобиване на дълготрайни активи и инвестиционните имоти.

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 всеобхватния доход.

2.10. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в групата се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от групата 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, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

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 всеобхватния доход в момента на възникването им.

2.11. Данъци върху дохода

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис” АДСИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение за дивидент.

Субект на данъчно облагане съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз” ЕООД. Данъчната ставка за 2010г. е 10%.

Дружествата са регистрирани по ЗДДС и се разчитат своевременно с бюджета.

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Земите и сградите са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност, определена от независими оценители, а другите активи са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация. Не се начислява амортизация на земите, на активите в процес на изграждане, както и на инвестиционните имоти. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност.

Нетекущи (дълготрайни) материални активи по балансова стойност за 1 653 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 001 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 1 494 хил.лв. са представени в справката по-долу като активи в процес на изграждане.

3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

	Земя и сгради (хил. лв.)	Съоръж.и оборудване (хил. лв.)	Стопански инвентар (хил. лв.)	Активи в процес на изграждане (хил. лв.)	Общо ДМА (хил. лв.)
Отчетна стойност					
Салдо към 01.01.2009 г.	17 406	2	33	1 503	18 944
Придобити през периода			74	694	768
Прехвърлени от група в група				1	1
Отписани за периода					
Извършена преоценка	732				732
Извършена обезценка	2 394				2 394
Салдо към 31.12.2009г.	15 744	2	107	2 196	18 049
Салдо към 01.01.2010 г.	15 744	2	107	2 196	18 049
Придобити през периода	323		1	622	946
Прехвърлени от група в група				-323	-323
Отписани за периода					
Извършена преоценка	263				263
Извършена обезценка	-1 821				-1 821
Салдо към 31.12.2010 г.	14 509	2	108	2 495	17 114
Нагрупана амортизация					
Салдо към 01.01.2009 г.	35		10		45
Амортизация за периода	25	1	22		48
Амортизация на отписаните					
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки					
Салдо към 31.12.2009 г.	60	1	32		93
Салдо към 01.01.2010 г.	60	1	32		93
Амортизация за периода	19	1	23		43
Амортизация на отписаните					
Салдо към 31.12.2010 г.	79	2	55		136
Балансова стойност					
Към 01.01.2009 г.	17 371	2	23	1 503	18 899
Към 01.01.2010 г.	15 684	1	75	2 196	17 956
Към 31.12.2010 г.	14 430		53	2 495	16 978

Осчетоводяването на изменението на справедливата стойност на нетекущите активи /земите и сградите, които не са инвестиционни имоти/ е довело до увеличаване на преоценъчния резерв с 263 хил.лв., намаляване на преоценъчния резерв с 632 хил.лв. и отчитане на текущ разход в размер на 1 908 хил.лв.

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложения към годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2010 г.

3.2. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2010 г. инвестиционните имоти на групата са представени, както следва:

	31.12.2010 г. <i>(в хил.лв.)</i>	31.12.2009 г. <i>(в хил.лв.)</i>
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	61	63
Обект Прилежащ терен паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	90	97
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	264	314
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 158	1 190
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	28	28
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	893	916
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 389	1 648
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 584	1 930
Общо инвестиционни имоти	5 483	6 202

Движението на инвестиционните имоти през отчетната година, е както следва:

	31.12.2010 г. <i>(в хил.лв.)</i>	31.12.2009 г. <i>(в хил.лв.)</i>
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	476	566
Придобити през периода		
Продадени през периода		
Преоценка за периода		
Обезценка за периода	-59	-90
Справедлива стойност в края на периода	417	476
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	5 726	6 898
Придобити през периода		
Прехвърлени към материалните запаси		
Продадени през периода		
Преоценка за периода		
Обезценка за периода	-660	-1 172
Справедлива стойност в края на периода	5 066	5 726
Инвестиционни имоти в края на периода	5 483	6 202

При осчетоводяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти са отчетени текущи разходи от обезценка в размер на 719 хил.лв.

Във връзка с получен от дружеството банков заем инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2010 г. за 1 653 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

4.1. Вземания

	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2009г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	18	29
Данъци за възстановяване		84
Съдебни и присъдени вземания	30	20
Други вземания	41	64
Общо	89	197

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – предоставяне на помещения за жилищни нужди на физически лица в Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен. Ръководството на икономическата група е предприело действия за събиране на по-големите вземанията – заведени са съдебни дела срещу наемателите, което обяснява и начислените суми в перото Съдебни и присъдени вземания в размер на 30 хил.лв.

Като други вземания са отразени следните суми:

- начислени лихви към 31.12.2010г. на непадежирани срочни депозити – 39 хил.лв.
- отразен приход за 2010г. по фактура, издадена през м.01.2011г. – 2 хил.лв.

Разходите за бъдещи периоди /лихви/ по лизингов договор в „Актив Сървисиз” ЕООД в размер на 7 хил.лв. в консолидирания отчет се класифицират като други текущи активи, съгласно разпоредбите на МСС.

В перото текущи вземания е направена елиминация на вътрешногрупови разчети в размер на 5 хил.лв.

4.2. Парични средства

	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2009г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	19	50
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	2 896	3 899
Общо	2 915	3 949

5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2009г. ХИЛ.ЛВ.
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	3 111	3 480
Неразпределена печалба от минали години	819	896
Непокрита загуба от минали години	- 4 527	-1 657
Текуща печалба/загуба	-1 843	-2 483
Общо	25 007	27 683

Премиите от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните от дружеството акции

Резервът от последващи оценки представлява резултатът от извършените през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от групата дълготрайни материални активи.

Към 31.12.2010г. икономическата група формира счетоводен финансов резултат

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложения към годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2010 г.

загуба в размер на 1 843 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти на групата. На голяма част от активите сформираният преоценъчен резерв от предходни години е изчерпан и разликата е отнесена като текущ разход в Отчета за всеобхватния доход.

6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2010г.	31.12.2009г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия	232	368
Други задължения	34	25
Общо	266	393

Групата има задължение по банков дългосрочен кредит и договор за лизинг. Към 31 декември 2010г. общото задължение по остатъка от банковият кредит е 331 хил.лв., а по договора за финансов лизинг – 37 хил.лв. Неизплатената главница по полученият банков кредит е с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%. Като нетекущи пасиви е представена частта от кредитите, платими след 2011г. – 232 хил.лв., а частта от кредита, която ще се плаща през 2011г. е представена в текущи пасиви.

В перото други задължения са отразени:

- гаранции за наеми на недвижими имоти – 15 хил.лв.
- предплатени наеми за последните два месеца от договор за наем - 19 хил.лв.

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2010г.	31.12.2009г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия	136	214
Задължения към доставчици	10	2
Задължения към персонал	4	2
Задължения към осигурителни предприятия	2	
Данъчни задължения	4	1
Други задължения	43	20
Общо	199	239

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от кредита, платима през 2011 год. – 136 хил.лв.

Данъчните задължения представляват дължимите суми за ДДС – 4 хил.лв., платими в съответния срок през м.01.2011г.

В други задължения са отразени следните суми:

- начислените задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г., 2007г. и 2009г. – 34 хил.лв.;
- задължения по застрахователни полици, свързани с експлоатацията на автомобилите в Актив Сървисиз ЕООД – 2 хил.лв.
- начислени разходи за 2010г. по фактури, издадени през 2011г. – 7 хил.лв.

В текущите пасиви е направена елиминация на задължения в размер на 5 хил.лв., които са вътрешни за групата.

8. ПРИХОДИ

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от извършени услуги	327	523
Други приходи	29	43
Общо	356	566

При консолидационните процедури са елиминирани вътрешногрупови приходи за 160 хил.лв.

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	213	309
Общо	213	309

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити в Актив Пропъртис АДСИЦ.

10. ИЗВЪНРЕДНИ ПРИХОДИ

През отчетното тримесечие в „Актив Пропъртис” АДСИЦ са реализирани извънредни приходи в размер на 3 хил.лв. вследствие на платена щета от застраховател по настъпило застрахователно събитие в обект Общежитие „Добре дошли” – Плевен.

11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

11.1. Материали

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Горива и енергия	44	61
Канцеларски материали и консумативи	4	4
Резервни части	1	1
Общо	49	66

11.2. Външни услуги

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за услуги от подизпълнители	39	31
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	3	3
Разходи за наеми	49	69
Разходи за обяви, публикации, реклама		2
Консултантски услуги	7	10
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	4	3
Одиторско възнаграждение	11	11
Разходи за застраховки	9	11
Разходи за ремонт и поддръжка	22	1
Местни данъци и такси	103	120
Разходи за такси	3	4
Абонаменти	1	1
Други услуги	4	7
Общо	255	273

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2010 г.

В перото Разходи за външни услуги е направена елиминация на вътрешногрупови обороти в размер на 160 хил.лв.

11.3. Разходи за персонала

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	104	83
Вноски за социално осигуряване	19	16
Общо	123	99

11.4. Разходи за амортизация и обезценка

Начислени са разходи за амортизация в размер на 43 хил.лв.

11.5. Други разходи за оперативна дейност

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Обезценка на активи	1 915	2 825
Неустойка по договор		
Ползван частичен данъчен кредит	1	5
Други	5	3
Общо	1 921	2 833

«Актив Пропъртис» АДСИЦ извърша както облагаеми, така и необлагаеми доставки. Поради този факт дружеството ползва частичен данъчен кредит на някои доставки, по които е получател и в края на отчетната година извършва корекция на ползания частичен данъчен кредит.

11.6. Балансова стойност на продадени активи

Към 31.12.2010г. не са извършени продажби на активи в групата.

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	19	31
Други	5	8
Общо	24	39

Разходите за лихви са формирани от платените през отчетния период лихви по ползваните от групата кредити и финансов лизинг – 19 хил.лв

13. ДИВИДЕНТИ

На 30.04.2010г. се проведе Общо събрание на акционерите в „Актив Пропъртис” АДСИЦ, на което се взе решение за разпределение под формата на дивидент на печалбата от 2009г. и неразпределени остатъци от предходни години – 395 лв. брутна сума.

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице с групата е „ПТ-Холдинг” АД и всички останали акционери в „Актив Пропъртис” АДСИЦ. Свързаността се изразява в общ ръководен персонал – „ПТ –

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2010 г.

Холдинг” АД и „Актив Сървисиз” ЕООД се ръководят от едно и също лице – Рашко Кирилов Радомиров.

14.1. Покупки от свързани лица

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Покупка на гориво - префактуриране		3
Наем автомобил	23	32
ОБЩО	23	35

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.

14.2. Сделки с ключов управленски персонал

„Актив Пропъртис” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – член на СД и Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – зам.председател на СД

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	2010г. ХИЛ.ЛВ.	2009г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	35	36
Тантиеми	69	76
Общо	104	112

15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

15.1 Риск от курсови разлики

Дружествата от групата осъществяват своята дейност изцяло в България и понастоящем не са изложени на риск от курсови разлики.

15.2. Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност икономическата група използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

15.3. Ликвидност

Групата е със специална инвестиционна цел и не следва да има постоянна бърза ликвидност.

15.4. Пазар на недвижими имоти

Групата инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. През отчетната година пазарът на недвижими имоти продължава да бележи спад, което от своя страна оказва негативно влияние върху дейността на групата.

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са възникнали събития след датата на съставяне на отчета, които следва да се оповестят или да корегират информацията в настоящия годишен консолидиран финансов отчет.

Годишният консолидиран финансов отчет за 2010г. е приет от Съвета на директорите на 23.03.2011г.

Съставител:
/Красимира Панайотова/

Ръководител:
/Дилян Панев/

Гр. Пловдив
25.03.2011 г.