

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

Неконсолидирани финансови отчети
за периода, приключващ на 31 декември
2012 год.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ
НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики

(а) Правен статут

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, бул. Царсрадско шосе 9.

Дружеството има издаден лиценз от Комисията за финансов надзор N 40 – ДСИЦ/ 22.12.2006 г.

Дружеството е с капитал 650 000.00 лева, разпределен в 650 000 броя обиковенни безналични свободнопревърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционер	Брой акции
ДИ ЕН ДЖИ АСЕТС ЕООД	638775
ФКК ЕООД	3175
ДРУГИ	8050
ВСИЧКО:	650000

Дружеството има Съвет на директорите в състав, както следва:

Ралица Николова Грозанова	Председател
Димитър Атанасов Георгиев	Изпълнителен директор
Любомир Владимиров Павлов	Зам.председател

Дружеството се представява от изпълнителния директор

Димитър Атанасов Георгиев.

Белжки към годишен финансов отчет

Значим съществени политики, продължение

Предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набранни чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобряване в тях, с цел помощ, извършване на управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Единния държавен регистър на стопанските субекти БУЛСТАТ под идентификационен код BG175163724, както и в Държавно обществено осигуряване. Регистрирано е по закона за ДДС.

(6) Съответствие

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в следствие на Регламент ЕС 1606/2002. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2006 г., Република България действа Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, МСФО следва да бъдат преведени официално на български език, приети и от Министерския съвет на Република България и обнародвани в Държавен вестник (ДВ).

Ръководството на дружеството е прегледало и сравнило финансовата информация, оповестяваната и представяната в случай, че настъпят финансови отчети биха били изготвени в съответствие със счетоводните стандарти приети в Република България от Министерския съвет с постановление 207/07.08.2006 година и публикувани в ДВ, брой 66/15.08.2006. В резултат на този преглед няма значителни разлики свързани с балансовата стойност на активите и пасивите, и сумите отчетени в отчета за доходите.

(в) База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в хилри лева

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството през всички периоди период представени във финансовите отчети.

Недържавните финансови институти се признават първоначално по справедлива стойност. Финансови институти се признават могава, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инстумента. Финансовите активи признават да бъдат признавани ако договорните права върху паричните потоци от финансови активи не са вече валидни или Дружеството прехвърля или финансови активи на трети лица без да задържа контрол или значителни рискове и изгоди от актува. Локулките и продажбите на финансови активи при обичайната дейност се осчетоводяват към датата на сдълката, т.е. датата на която Дружеството е поело ангажимента за покупка или продажба на актува. Финансовите пасиви признават да бъдат признавани ако задължението на Дружеството определени в договора не са вече валидни, или са осведобени или отменени.

Недържавните финансови институти признават търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заемни и търговски задължения.

Недържавни финансови институти

(ж) Финансови институти

Сдълките в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валден за деня на сдълката. Паричните активи и пасиви дефинирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по валутния курс, валден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за приходите и разходи.

(е) Операции с чуждестранна валута

Функционалната и отчетната валута на Дружеството в Българската лев. С въвеждането на евро като официална валута на Европейския съюз Българския лев е свързан с евро в съотношение BGN 1.95583 за EUR 1.

(д) Отчета валута

База за сравнение на текущите междинни отчети е приходната финансовата година – 2011 г.

(з) Сравнителна информация

Значими сътоводни полшки, продължение

Бележки към годишен финансов отчет

Краткосрочните и дългосрочни задължения в лева са оценени по амортизирана стойност. Задълженията за дивиденди и текущата част от дългосрочен дълг се отразяват в баланса като краткосрочни задължения.

(к) Търговски и други задължения

Получените заем и пръвоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След пръвоначално отразяване, получените заем са представени по амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразяват в отчета за приходи и разходи през периода на възникване на заема на база ефективен лихвен процент.

(л) Задължения по получени заем

Паричните постъпления от купени и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%)

За целите на изготвяне на отчета за паричните потоци:

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки и парични средства по предоставени депозити в местни банки.

(м) Парични средства

За извършени продажби по договор, като краткосрочна се показва тази част от вземането, която трябва да бъде изплатена в рамките на една година от съставянето на баланса съгласно договорените срокове.

(з) Търговски и други вземания

Значими същеворонни политики, продължения

Бележки към годишен финансов отчет

Програми продукти 4 - 7 години

Патенти и търговски марки 4 - 7 години

Амортизация на нематериалните активи се начислява на база линейния метод според оценката за техния полезен живот.

Нематериалните дълготрайни активи придобити от дружеството се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, ако има такава.

(м) Нематериални активи

■ Стопански инвентар и есупки останали 6-10 години

■ Транспортни средства/автомобили/ 5 години

■ Компютри и компютърна техника 2 години

Дружеството използва линейен метод на амортизация на дълготрайните активи, съобразно полезния им живот, определен от ръководството на дружеството по групи, както следва:

При класифициране на последващи разходи по дълготрайните материали активи като разходи за увеличаване на балансовата стойност на активите или като текущи разходи за дейността се има предвид дали тези разходи са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който материалните активи се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лв.

Новоприобретените дълготрайни материали активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупна цена и разходи, направени за въвеждане на актива в експлоатация.

Дълготрайните материали активи (ДМА) са оценени по тяхната цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

(п) Дълготрайни материали активи

Значими сътоводни политики, продължение

Бележки към годишен финансов отчет

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

(н) Основен капитал

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

(о) Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването на принципа и стойността еръзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на получено или подгряжато на получаване еръзнаграждение , намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите от продажба на стоки, се признават, когато значителните рискове и изгоди еръзани със собствеността еръху стоките са еръхерпени на купуване.

Приходи от извършени услуги се признават в Отчета за доходи пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса.

(п) Признаване на приходи и разходи (продължение)

Основните приходи еръхчат от продажба на недвижими имоти, които се признават в момента на еръзникване и се отнасят в текущия период в отчета за доходи.

(р) Нетни финансови приходи (разходи)

Нетни финансови приходи еръхчат от лихви по разплащателни сметки, които се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за доходи.

(с) Данъци еръху печалбата

Съгласно чл. 175. от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

**Бележки към годишен финансов отчет
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

1. Финансови приходи.

В хиляди лева			
		31.12. 2012	31.12.2011г
Приходи от лихви			30
			30

Приходите от лихви са начислените лихви по разплащателните сметки на Дружеството.

2. Приходи от дейността

В хиляди лева			
		31.12. 2012	31.12.2011г
Други приходи		5	13
		5	13

3. Разходи за дейността

В хиляди лева			
		31.12. 2012	31.12.2011г
Разходи за едни услуги		9	8
Разходи за амортизации			1
Разходи за възнаграждения		46	41
Разходи за осигуровки и др. социални плащания		3	3
Разходи за обезценка на активи		1579	274
		1637	327

4. Финансови разходи

В хиляди лева			
		31.12.2012	31.12.2011г
Отрицателни курсови разлики -			2
Разходи за лихви по заем и др.		383	422
Банкови такси и комисиони			1
		383	425

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а мези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011г
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в банки	1	2

7. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011г
Други вземания от клиенти	1	3
	1	3

6. Търговски и други вземания

Нетекущите активи представляват недвижим имот, намиращ се в гр. София, бул Ал Малинов – Младост 3.

В хиляди лева	Земни-мерени	Общо
Отчетна стойност	10101	10101
Сaldo към 1 януари 2012 год.	10101	10101
Продобити		
Обезценка	1579	1579
Амортизация		
Сaldo към 31.12.2012 год.	8522	8522

5. Нетекущи активи.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Бележки към годишен финансов отчет

28.02.2013 г.

По време на съставяне на Ф за 2012 година се водят разговори за продажба на Недвижимия имот, собственост на АДСИЦ.

Гл.счетоводител: Ирина Николова /
 Икономически директор: Георгиев /

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ
 АДСИЦ

11.Събития, възникнали след датата на финансовия отчет

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011г
Данъчни задължения в т.ч - Данък дивидент	52	52
Задължения по получени заеми	8508	8508
Други краткосрочни задължения	40	
Получени аванси	1004	611
Неузплатени дивиденсти	2871	2871
	12475	12042

10. Краткосрочни задължения

Към 31.12.9.2012 г резервите са в размер на 844 хил.лева

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

9. Резерви

Основният капитал е запусан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

Дружеството е с капитал 650 000.00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопорехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

8. Основен капитал

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
 ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.