

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	3
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	9
4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	12
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	13
6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	13
7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	14
8. ПРИХОДИ	14
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	14
10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	15
11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	16
12. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ	16
13. ДИВИДЕНТИ	16
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	17

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 ф.д. № 202 от 2005 година, с ЕИК 115869689. Към 31 декември 2012г. 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. На 24 януари 2012г. управител на дъщерното дружество става Красимира Ангелова Панайотова.

„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 2011 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 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 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 всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2011 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2011 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- *Подобрения в МСФО (м.Май 2010г.) - подобрения в МСС 1, 27, 28, 34, МСФО 1, 3 и 7, и КРМСФО 13 (сила за годишни периоди от 01.01.2011 г.(или 01.07.2010 г.) – приети от ЕК);*
- *МСС 24 (променен) Оповестявания за свързани лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – приет от ЕК).*

За останалите стандарти и тълкувания (тези, които не са валидни за дружеството), ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага (оперира) с такива обекти и не реализира подобни сделки и транзакции.

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

- дъщерното дружество притежава нетекущи активи с незначителна стойност 0,68% от активите на групата към 31.12.2012 г., които се представят по исторически цени, а не по справедливи цени;
- дъщерното дружество притежава общо активи с незначителна стойност 0,53% 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 2012 и за 2011 г. са представени в настоящия междинен консолидиран 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 предходната година, които са сравнителни данни, в текущия отчет могат да се преизчисляват и рекласифицират с цел да се получи по-добра съпоставимост с текущите данни.

2.4. Отчетна валута

Икономическата група води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в консолидирания отчет 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. Нетекущи (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 нетекущи (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 преоценъчен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценъчен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъка се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценъчния 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 2012 внесенят 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 е с падеж месец Септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс 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 2012г. 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 1 675 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 019 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 2 289 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.)	Транспортни средства	Активи в процес на изграждане (хил. лв.)	Общо ДМА (хил. лв.)
Отчетна стойност						
Салдо към 01.01.2012 г.	12 565	2	23	73	3 175	15 763
Придобити през периода			1	96	414	415
Прехвърлени от група в група	-8 321				-281	-8 602
Отписани за периода			1	73		74
Извършена преоценка	881					881
Извършена обезценка	-252					-252
Салдо към 31.12.2012 г.	4 873	2	23	96	3 308	8 205
Натрупана амортизация						
Салдо към 01.01.2012 г.	94	2	16	53		165
Амортизация за периода	15		2	20		37
Амортизация на отписаните			1	69		70
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки						
Салдо към 31.12.2012 г.	109	2	17	4		132
Балансова стойност						
Към 01.01.2012 г.	12 471		7	20	3 175	15 673
Към 31.12.2012 г.	4 764		6	92	3 308	8 170

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 2 хил.лв., намаляване на преоценъчния резерв с 12 хил.лв., отчитане на текущ приход в размер на 879 хил.лв. и отчитане на текущ разход в размер на 241 хил.лв.

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2012 г.

През 2012г. излиза решение на Пловдивски апелативен съд – втора инстанция - по повод заведено през 2011г. дело от Община Свиленград против „Грийн Холдинг” АД и „Актив Пропъртис” АДСИЦ относно собственост на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – недвижим имот УПИ ХХIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, целия с площ от 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня.

Пловдивски апелативен съд потвърждава решение № 105/12.10.2011г. на Хасковски окръжен съд, с което се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на цитирания по-горе имот между „Грийн Холдинг” АД – продавач и „Актив Пропъртис” АДСИЦ – купувач.

Съгласно решението на Пловдивски апелативен съд „Актив Пропъртис” АДСИЦ е осъдено да заплати и направените разноси в размер на 2 хил.лв. Тези разходи, подобно на разходите по съдебното решение на Хасковски окръжен съд в размер на 12 хил.лв., не са начислени в настоящия отчет на дружеството, тъй като ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е съгласно с решението на втората инстанция и предприема действия по обжалване пред Върховния касационен съд на Р България.

Според решението на последната инстанция спорният имот ще послужи за удовлетворяване претенциите на Община Свиленград.

На проведеното на 21.11.2012г. заседание на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ се взе решение за част от недвижимите имоти да се предприемат действия по активна продажба. Това са имоти в местността Парк Отдих и култура - Север, гр. Пловдив и имотите в с.Крумово, община Родопи, Пловдив.

Икономическата група притежава 12 /дванадесет/ имота в местността Парк Отдих и култура - Север, гр.Пловдив, с обща площ 79 007 кв.м. /седемдесет и девет хиляди и седем квадратни метра/. Имотите са придобивани за периода 2005г. – 2007г.с цел формиране на окрупнена територия за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип”. Ръководството е оценяло като перспективно развитието на проекта с оглед на съществуващото в периода търсене на такъв продукт. Към настоящия момент ръководството отчита засилено търсене на парцели за индивидуално строителство и разглежда продажбата на имотите като много вероятна. Финансирането на проекти за развитие на жилищно строителство е изключително затруднено. Според проучванията банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар – практически не работи в момента. Дружествата от групата не разполагат и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството предприема действия за продажба на имотите. Към 31.12.2012г. пазарната стойност на имотите в местността Парк Отдих и култура – Север, гр.Пловдив, възлиза на 4 818 хил.лв.

В землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив икономическата група притежава 17 недвижими имота с обща площ 112 558,50 кв.м. /сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем лева и 0,50 ст/. Имотите са придобити за периода 2006г. – 2008г. Целта на инвестицията е била формиране на окрупнена територия за развитието на индустриална/логистична зона. Инвестицията е оценявана като перспективна с оглед местоположението на придобитите имоти – северно от летище „Пловдив”, на 10 км от гр.Пловдив в близост до магистрала Тракия. Към настоящия момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ предвид спецификата на търсене на индустриални и логистични бази в България отчита като вероятна продажбата на имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив. Финансирането на проекти за развитие на индустриални и логистични бази е доста затруднено. Според проучванията банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар – практически не работи в момента.

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2012 г.

Дружествата от групата не разполагат и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството предприема действия за продажба на имотите. Към 31.12.2012г. пазарната стойност на имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив, възлиза на 3 503 хил.лв.

Предвид гореизложените обстоятелства посочените имоти със стойност към 31.12.2012г. 8 321 хил.лв. се класифицират като „Активи, държани за продажба”, в съответствие с МСФО 5 и се представят в баланса като текущи активи. Преоценъчният резерв, формиран за тези имоти, който възлиза на 1 610 хил.лв., е отписан за сметка на неразпределената печалба.

Към 31.12.2012г. имотите, класифицирани като „Активи, държани за продажба”, са оценени на по-ниската от балансовата или справедливата стойност. В резултат на тази оценка се отчита текуща загуба в размер на 62 хил.лв., представена в отчета за доходите в раздел „Печалба от продължаващи дейности”.

3.2. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2012г. инвестиционните имоти на икономическата група са представени, както следва:

	31.12.2012г. (в хил.лв.)	31.12.2011г. (в хил.лв.)
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	59	60
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	77	82
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	268	237
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 121	1 132
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	13	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	882	874
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 407	1 245
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 478	1 468
Общо инвестиционни имоти	5 334	5 141

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2012 г.

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

	31.12.2012 г. <i>(в хил.лв.)</i>	31.12.2011 г. <i>(в хил.лв.)</i>
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	381	417
Придобити през периода		
Продадени през периода		
Преоценка за периода	30	
Обезценка за периода	-5	-36
Справедлива стойност в края на периода	406	381
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	4 760	5066
Придобити през периода		
Прехвърлени към материалните запаси		
Продадени през периода		
Преоценка за периода	179	
Обезценка за периода	-11	-306
Справедлива стойност в края на периода	4 928	4 760
Инвестиционни имоти в края на периода	5 334	5 141

При осчетоводяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти са отчетени текущи разходи от обезценка в размер на 257 хил.лв. и текущ приход в размер на 210 хил.лв.

Във връзка с получен банков заем инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2012 г. за 1 675 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ**4.1. Вземания**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	18	22
Данъци за възстановяване	3	102
Съдебни и присъдени вземания	121	63
Други вземания	56	34
Общо	178	221

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ отдава под наем за жилищни нужди на физически лица помещения в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Към 31.12.2012г. остатъкът от вземанията от наемателите е в размер на 5 хил.лв., която сума включва в себе си наем и консумативи.

За по-големите вземания от наемателите в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен са заведени съдебни дела. Чрез частен съдебен изпълнител се събират неплатените вноски за наеми и консумативи. Остатъкът от непогасените вземания по заведени дела е в размер на 29 хил.лв. и е представен като съдебни и присъдени вземания.

Като вземания по съдебни спорове са отразени направените от „Актив Пропъртис”

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2012 г.

АДСИЦ съдебни разходи по делото с Община Свиленград – 92 хил. лв..

Като други вземания са отразени следните суми:

- разходите за бъдещи периоди в „Актив Сървисиз” ЕООД 20 хил.лв., които представляват лихви по лизингов договор в размер на 10 хил.лв., предплатен наем на офис в размер на 8 хил.лв. и застраховка автомобил – 2 хил.лв. В консолидирания отчет се класифицират като други текущи активи, съгласно разпоредбите на МСС.

- вземания от изпълнителния директор на „Актив Пропъртис” АДСИЦ за лични осигуровки върху тантиеми – 6 хил.лв.

- начислени към 31.12.2012г. лихви по непадежирани депозити – 24 хил.лв.

- начислени за 2012г. приходи по фактури, издадени през 2013г. – 6 хил.лв.

В перото текущи вземания е направена елиминация на вътрешногрупови вземания в размер на 8 хил.лв.

4.2. Парични средства

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	2	15
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1 742	1 973
Общо	1 744	1 988

5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	40	1 660
Неразпределена печалба от минали години	2 369	757
Непокрита загуба от минали години	- 7 351	-6 479
Текуща печалба/загуба	967	-771
Общо	23 472	22 614

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 31.12.2012г. икономическата група формира счетоводен финансов резултат печалба в размер на 967 хил.лв.

6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия и лизинг	59	94
Други задължения	20	4
Общо	79	98

В нетекущите пасиви са отразени задължението на групата по лизингов договор за автомобил – 59 хил.лв. с падеж след 01.01.2014г., а другите задължения са гаранции за наеми на недвижими имоти – 20 хил.лв.

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия	102	136
Задължения към свързани предприятия	55	15
Задължения към доставчици	14	38
Задължения към персонал	1	55
Задължения към осигурителни предприятия		6
Данъчни задължения	1	13
Други задължения	43	48
Общо	216	311

Като текущо задължение към финансови предприятия е представен банковия кредит – 90 хил.лв. и задължението по договор за финансов лизинг – 12 хил.лв., платими през 2013 год.

Задълженията към доставчици са по повод издадени фактури за получени доставки – 5 хил.лв. и задължение по гаранции от наематели – 9 хил.лв.

Свързано предприятия с групата е „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АД СИЦ. Задължението към това свързано лице е в размер на 55 хил.лв. за задържани суми за гаранции за строителство по договор от 15.06.2011г. Гаранционният период не е изтекъл и плащането не е погасено.

Задълженията към персонала представляват начислени неползвани отпуски към 31.12.2012г.

Данъчните задължения е ДДС за внасяне – 1 хил.лв., внесен в съответния срок.

В други задължения са отразени начислените задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата в „Актив Пропъртис” АД СИЦ за 2007г., 2009г., 2010г. и 2011г. – 33 хил.лв. и начислени разходи за 2012г. по фактури, издадени през 2013г. – 10 хил.лв.

В перото текущи задължения е направена елиминация на вътрешногрупови задължения в размер на 8 хил.лв.

8. ПРИХОДИ

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Приходи от извършени услуги	379	405
Други приходи	1202	85
Общо	1581	490

При консолидационните процедури са елиминирани вътрешногрупови приходи за 103 хил.лв.

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	91	145
Общо	91	145

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити на Актив Пропъртис АД СИЦ.

Другите финансови приходи са отписани непотърсени дивиденди от акционери при разпределение на печалбата от 2007г. поради изтекъл давностен срок – 3 хил.лв.

10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

10.1. Материали

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Горива и енергия	74	88
Канцеларски материали и консумативи	3	3
Резервни части		1
Общо	77	92

10.2. Външни услуги

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Разходи за услуги от подизпълнители	2	3
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	3	7
Разходи за наеми	21	20
Членски внос	1	2
Консултантски услуги	26	7
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	2
Одиторско възнаграждение	11	11
Разходи за застраховки	8	8
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради	18	33
Местни данъци и такси	90	105
Разходи за такси	4	4
Абонаменти	1	1
Други услуги	2	6
Общо	189	209

В перото Разходи за външни услуги е направена елиминация на вътрешногрупови обороти в размер на 103 хил.лв.

10.3. Разходи за персонала

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	90	97
Вноски за социално осигуряване	27	19
Общо	117	116

10.4. Разходи за амортизация и обезценка

Групата е начислила разходи за амортизация в размер на 36 хил.лв.

10.5. Други разходи за оперативна дейност

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Обезценка на активи	257	860
Ползван частичен данъчен кредит	1	1
Отписани вземания	5	
Общо	263	861

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2012 г.

“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 ползвания частичен данъчен кредит.

10.6. Балансова стойност на продадени активи

Към 31.12.2012г. групата е осъществила продажба на ДМА – лек автомобил, изписан по балансова стойност 5 хил.лв..

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	19	14
Други	2	3
Общо	21	17

Разходите за лихви включат:

- лихви по ползваните от групата кредит и финансов лизинг – 8 хил.лв.
- лихви, начислени от органите на Национална агенция по приходите по повод социални и здравни осигуровки върху получените от изпълнителния директор на „Актив Пропъртис” АДСИЦ тантиеми – 11 хил.лв.

12. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ

През 2012г. в следствие на земетресение е напукана стена на обект Магазин – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101. Извършените ремонти дейности възлизат на 1 хил.лв. – отчетен е извънреден разход. Обектът е застрахован и щетите са покрити изцяло от застрахователното дружество, вследствие на което е отчетен извънреден приход от 1 хил.лв.

13. ДИВИДЕНТИ

На 04.05.2012г. се проведе Общо събрание на акционерите в „Актив Пропъртис” АДСИЦ, на което се взе решение за разпределение под формата на дивидент на печалбата от 2011г. в размер на 99 хил.лв., която е определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

14.1. Сделки с ключов управленски персонал

Към 31 декември 2012г. „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

Към 31 декември 2012г. „Актив Сървисиз” ЕООД се управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	73	104
Общо	73	104

14.2. Сделки от друга свързаноост

Свързано лице с групата са всички акционери в „Актив Пропъртис” АДСИЦ. През 2011г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ сключва договор за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски” в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б”, м.НПЗ „Къро”, район „Младост”, гр. София. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ. По този договор „Актив Пропъртис” АДСИЦ е направило плащане през 2011г. в размер на 400 хил.лв. без ДДС, представляващи аванс по договора. През 2012г. авансът е усвоен напълно.

За изпълнените строително-монтажни работи „Сиенит” ООД предоставя гаранция, чията стойност възлиза на 55 хил.лв.

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. 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 банковия кредит е в размер на тримесечен 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. Пазарът на недвижими имоти продължава да е неблагоприятен за инвестиции, което пряко влияе върху дейността на групата.

Съставител:

/Красимира Панайотова/

гр. Пловдив
06 февруари 2013 г.

Ръководител:

/Дилян Панев/