

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	2
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	8
4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	10
5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	10
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11
7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	12
8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	12
9. ПРИХОДИ	13
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	13
11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	13
12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	15
13. ДОХОД НА АКЦИЯ	15
14. ДИВИДЕНТИ	15
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	17
17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	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 фирмено дело № 202 от 2005 година. Към 31 декември 2011г. 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, ЕГН 6909154720 – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 – 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 свое дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД и към 31 декември 2011г. 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.

2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне 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 счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България (НСФОМСП). Дружеството покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС.

Финансовият отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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.май10.) - 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 трансакции.

Настоящият годишен 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 2011 и за 2010 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.2. Консолидация

Дружеството притежава едно дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД. В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерното дружество е представена по цена на придобиване и този финансов отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на националното счетоводно законодателство.

Дружеството е съставило консолидиран финансов отчет за 2011г. към 28 февруари 2012г.

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 и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2010 год., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2011 г.

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 01.01.1999г. 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.

Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 год. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията 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

Финансовият 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

Нетекучите (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. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекуч (дълготраен). Активи под този праг се отчитат като разход, независимо че притежават характеристиката на нетекуч (дълготраен) актив.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на движимите нетекучи 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 нетекучи активи се извършва по „модела на преоценката”. Недвижимите нетекучи 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

Акциите /дяловете/ на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на Дружеството.

2.8.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания в дружеството 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

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2011.

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

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци през отчетния период, категоризирани по оперативна, инвестиционна и финансова дейност. Паричните потоци по оперативна дейност се представят по прекия метод.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2011г. внесенят напълно основен капитал на дружеството 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 баланса на Дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството нетекущи 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.

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 „Актив Пропъртис” АДСИЦ използва банков кредит. Неизплатената главница по полученият 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 дружеството се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

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

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

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

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

Дружеството не е разработвало и не прилага 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.

Дружеството не начислява провизи за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна. Причината за незначителния размер на предстоящите разходи е, че право на обезщетение има само едно лице, назначено по трудов договор.

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

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи се начислява, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

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

През 2011г. 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 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, 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, изчислен по ЗДСИЦ, подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение за дивидент.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС и се разчита 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 1 482 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 299 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 1 876 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 01.01.2011 г.	14 509	2	21	2 495	17 027
Придобити през периода				824	824
Прехвърлени от група в група	24			-144	-120
Отписани за периода					
Извършена преоценка	59				59
Извършена обезценка	-2 027				-2 027
Салдо към 31.12.2011 г.	12 565	2	21	3 175	15 763
Натрупана амортизация					
Салдо към 01.01.2011 г.	79	2	13		94
Амортизация за периода	15		2		17
Амортизация на отписаните					
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки					
Салдо към 31.12.2011 г.	94	2	15		111
Балансова стойност					
Към 01.01.2011 г.	14 430		8	2 495	16 933
Към 31.12.2011 г.	12 471		6	3 175	15 652

Съгласно решение от Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към Министерството на земеделието и храните, Областна дирекция „Земеделие” - Пловдив през 2011г. е променен статута на земеделски земи – имоти № 043028 – 5,033 дка и № 041031 – 3,330 дка, находящи се в землище на с.Ягодово, община „Родопи”, област Пловдив. Свързаните с това разходи – 24 хил.лв. увеличават първоначалната стойност на земята.

Осчетоводяването на изменението на справедливата стойност на нетекущите активи

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

/земите и сградите, които не са инвестиционни имоти/ е довело до увеличаване на преоценъчният резерв с 59 хил.лв., намаляване на преоценъчния резерв с 1 510 хил.лв. и отчитане на текущ разход в размер на 860 хил.лв.

През текущата 2011г. Община Свиленград е предявила иск против „Грийн Холдинг” АД и „Актив Пропъртис” АДСИЦ по повод 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 – пералния. „Актив Пропъртис” АДСИЦ е закупило цитирания имот от „Грийн Холдинг” АД. При закупуването на имота, продавачът – „Грийн Холдинг” АД е бил задължен да заплати на Община Свиленград сума от 200 хил.лв. във връзка с договор за покупка на същия имот от Община Свиленград. Към настоящия момент това задължение не е изпълнено от страна на „Грийн Холдинг” АД. На 12.10.2011г. Хасковски окръжен съд със свое решение № 105, 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.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ обжалва решението на Хасковски окръжен съд пред Пловдивски апелативен съд. Към датата на съставяне на отчета втората съдебна инстанция не се е произнесла. Спорният имот не е отписан от имуществото на „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Съгласно същото съдебно решение двете дружества са осъдени да заплатят направените по делото разноски в размер на 12 хил.лв. за всяко дружество. Тези разходи не са начислени в отчета на „Актив Пропъртис” АДСИЦ за 2011г., защото ръководството на дружеството счита, че решението е неправилно и се обжалва.

3.2. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2011 г. инвестиционните имоти на дружеството са представени, както следва:

	31.12.2011 г. (в хил.лв.)	31.12.2010 г. (в хил.лв.)
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	60	61
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	82	90
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	237	264
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 132	1 158
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	28
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	874	893
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 245	1 389
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 468	1 584
Общо инвестиционни имоти	5 141	5 483

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

	31.12.2011 г. (в хил.лв.)	31.12.2010 г. (в хил.лв.)
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	417	476
Придобити през периода		
Продадени през периода		
Преоценка за периода		
Обезценка за периода	-36	-59
Справедлива стойност в края на периода	381	417
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	5066	5 726
Придобити през периода		
Прехвърлени към материалните запаси		
Продадени през периода		
Преоценка за периода		
Обезценка за периода	-306	-660
Справедлива стойност в края на периода	4 760	5 066
Инвестиционни имоти в края на периода	5 141	5 483

При осчетоводяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти са отчетени текущи разходи от обезценка в размер на 342 хил.лв.

Във връзка с получен от дружеството банков заем инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2011 г. за 1 482 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

4.1. Дългосрочни инвестиции

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
„Актив Сървисиз” ЕООД	100	100
ОБЩО	100	100

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава дялове в посоченото по-горе дружество, които ръководството е класифицирало като дългосрочна инвестиция, тъй като не смята да се освобождава от тях в обозримо бъдеще.

Инвестицията се отчита по себестойностен метод.

5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

5.1. Вземания

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	26	23
вземания от свързани предприятия	5	5
Данъци за възстановяване	102	
Съдебни и присъдени вземания	63	30
Други вземания	31	41
Общо	222	94

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – наем на обекти. Част от вземанията са платени през 2012г.

Дружеството отдава под наем за жилищни нужди на физически лица помещения в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Към 31.12.2011г. остатъкът от вземанията от наемателите е в размер на 12 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.

Към 31.12.2011г. Съветът на директорите взема решение за отписване на несъбираеми вземания на наематели, напуснали Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Това са предимно вземания с ниска стойност, за които ръководството прецени, че е безмислено воденето на съдебни дела поради високите съдебни такси и адвокатски хонорар – голяма част от вземанията дори не достигат определените държавни такси за водене на дела. При отписване на тези вземания дружеството отчита текущ разход в размер на 9 хил.лв.

Като вземания по съдебни спорове са отразени направените от „Актив Пропъртис” АДСИЦ съдебни разходи по делото с Община Свиленград – 34 хил. лв..

В перото данъци за възстановяване е представен ДДС за възстановяване по съответна процедура.

Като други вземания са отразени:

- вземания за начислени лихви към 31.12.2011г. по депозитни сметки на дружеството, чието плащане е на падеж през 2012г. – 31 хил.лв.

5.2. Парични средства

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1 971	2 895
Общо	1 972	2 897

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2011г. 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	1 660	3 111
Неразпределена печалба от минали години	751	813
Непокрита загуба от минали години	-6 387	-4 479
Текуща печалба/загуба	-759	-1 799
Общо	22 712	25 093

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

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

Към 31.12.2011г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 759 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи и инвестиционни имоти на дружеството. 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.

Финансовият резултат – загуба в размер на 860 хил.лв. от обезценка на нетекущите

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

активи и инвестиционни имоти - не участва при формиране размера на финансовия резултат за разпределение на дивидент.

Към 31.12.2011г. дружеството формира 100 хил.лв. печалбата от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЖЕНИЯ

	31.12.2011г.	31.12.2010г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия	90	211
Други задължения	4	34
Общо	94	245

Дружеството има задължения по един банков дългосрочен кредит. Към 31 декември 2011г. общото задължение по остатъка от кредита е 210 хил.лв. Неизплатената главница по полученият банков кредит е с падеж месец Септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%. Като нетекущи пасиви е представена частта от кредита, платима след 01.01.2013г. – 90 хил.лв.

В перото други задължения са отразени гаранции за наеми на недвижими имоти – 4 хил.лв.

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЖЕНИЯ

	31.12.2011г.	31.12.2010г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия	120	120
Задължения към доставчици, в т.ч.	51	7
задължения към свързани предприятия	15	
Задължения към персонал	50	
Задължения към осигурителни предприятия	4	
Данъчни задължения	11	2
Други задължения	45	40
Общо	281	169

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от банковия кредит, платима през 2012 год. – 120 хил.лв.

Задълженията към доставчици са по повод издадени фактури за получени доставки – 23 хил.лв. и гаранции от наематели – 28 хил.лв.

Свързано предприятия с „Актив Пропъртис” АДСИЦ е акционерът „Сиениг” ООД. Задължението към това свързано лице е в размер на 15 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.

Задължението към персонала е формирано от начислените тантиеми – допълнително възнаграждение – на изпълнителния директор. Върху това възнаграждение са начислени съответни осигуровки – 4 хил.лв. и данък върху доходите – 5 хил.лв. съгласно действащото законодателство. Плащанията на тези задължения се извършват през следващата отчетна година след одит на финансовия отчет.

В други задължения са отразени следните суми:

- задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г., 2007г., 2009г. и 2010г. – 31 хил.лв.

- задължение за плащане на хонорар на адвокат по повод правна защита по заведено дело от Община Свиленград – 9 хил.лв.

- начислени разходи за 2011г. по фактури, издадени през 2012г. – 5 хил.лв.

През 2011г. е извършено отписване задължение за плащане на непотърсен от

акционерите дивидент от разпределение на печалбата за 2005г. Причината е изтекъл давностен срок – 5 години от датата на вземане на решение за разпределение на дивидента. В следствие на това действие е отчетен финансов приход, но стойността му е под 500 лв. и не намира отражение в отчета за всеобхватния доход.

9. ПРИХОДИ

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от извършени услуги	405	327
Други приходи	83	29
Общо	488	356

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	146	213
Общо	146	213

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити.

11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

11.1. Разходи за материали

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Горива и енергия	84	36
Канцеларски материали и консумативи	2	3
Общо	86	39

11.2. Външни услуги

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за услуги от подизпълнители		36
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	117	117
Разходи за комуникации и интернет	7	3
Разходи за наеми	18	26
Консултантски услуги	1	1
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	4
Одиторско възнаграждение	9	9
Членски внос	2	
Разходи за застраховки	4	5
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради	33	21
Местни данъци и такси	103	101
Разходи за такси	4	3
Абонаменти		1
Други услуги	4	3
Общо	304	330

Като разходи за услуги в размер на 9 хил.лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Павлова Гюрова за проверката и заверката на индивидуалния и

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2011 г.

консолидирания годишни финансови отчети за 2011 година на основание сключен договор.

11.3. Разходи за персонала

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	91	33
Вноски за социално осигуряване	11	7
Общо	102	40

Разходите на персонала са месечните възнаграждения и осигуровки към тях на наетите служители по трудови договори, както и на ръководния персонал по договори за управление и контрол. Общата стойност на възнагражденията и осигуровките възлиза на 42 хил.лв.

Към 31.12.2011г. са начислени тантиеми на изпълнителния директор в размер на 57 хил.лв. и полагащите се върху тях осигуровки – 3 хил.лв.

11.4. Разходи за амортизация

Начислени са разходи за амортизация в размер на 17 хил.лв.

11.5. Други разходи за оперативна дейност

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010 г. ХИЛ.ЛВ.
Обезценка на активи	860	1 915
Отписани вземания	9	
Годишна корекция на ползван частичен данъчен кредит	1	1
Командировки		5
Общо	870	1 921

«Актив Пропъртис» АДСИЦ извършва 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.

Към 31.12.2011г. е направен преглед на вземанията от наеми в Общежитие «Добре дошли», Плевен. Съветът на директорите взема решаване вземанията на напусналите наематели да се отпишат. В резултат на отписването дружеството отчита текущ разход в размер на 9 хил.лв.

Към 31.12.2010г. е формиран разход от обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти в размер на 860 хил.лв.

11.6 Съпоставка разходи по управление и обслужване спрямо сумата на актива на баланса

Съгласно Устава на „Актив Пропъртис” АДСИЦ „максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8 % (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството”. Тези разходи са представени в следната справка:

Видове разходи по управление и обслужване	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждение на обслужващи дружества	117	117
Възнаграждение одитор	9	9
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч. и тантиеми	102	110
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3	3
Оценки от независими оценители	2	4
Наем офис	18	26
Консумативи офис	3	2
Възнаграждение банка - депозитар	1	1
Общо разходи	255	272
Стойност на актива на баланса	23 087	25 507
% на разходите спрямо актива на баланса	1,10%	1,06%

Видно от представената таблица разходите по обслужване и управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ са под максимално определения в Устава процент.

11.7. Балансова стойност на продадени активи

Към 31.12.2011г. не са извършени продажби на активи в дружеството.

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	11	15
Други	3	5
Общо	14	20

Разходите за лихви са формирани от платените през отчетния период лихви по ползваните от дружеството кредити – 11 хил.лв

13. ДОХОД НА АКЦИЯ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Финансов резултат – хил. лв.	100	109
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция /лева/	0,0051	0,0055

14. ДИВИДЕНТИ

На 10.05.2011г. се проведе годишно Общо събрание на акционерите, на което се взе решение за разпределение на печалбата от 2010г. Като дивидент се разпределят 108 хил.лв., представляващи 98,97% от печалбата на дружеството за 2010г., определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ. Дивидентът е изплатен през м.Август 2011г. През м.Ноември 2011г. Централен депозитар АД връща на Актив Пропъртис АДСИЦ непотърсения от акционери дивидент в размер на 4 хил.лв.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Съветът на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ ще вземе решение да предложи на Общото събрание на акционерите разпределение на минимум 90% от подлежащата на разпределение печалба за 2011г. в размер на 100 хил.лв.

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис” АДСИЦ са „Актив Сървисиз” ЕООД и всички акционери.

15.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010г. ХИЛ.ЛВ.
Доставка на услуги на Актив Сървисиз ЕООД	44	45
Получаване на услуга от Актив Сървисиз ЕООД	117	117

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.

15.2. 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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	2011г. ХИЛ.ЛВ.	2010г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	26	21
Тантиеми и осигуровки	60	69
Общо	86	90

Съветът на директорите е определил следните възнаграждение на ключовия управленски персонал, а именно:

- три минимални работни заплати за изпълнителния директор
- две минимални работни заплати за председателят на СД
- две минимални работни заплати за зам.председателя на СД

15.3. Сделки от друга свързаност

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 „Кърво”, 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. Към 31.12.2011г. от аванса са усвоени 120 хил.лв. за извършени строително-монтажни дейности. Неусвоеният остатък от аванса към 31.12.2011г. е 280 хил.лв.

За изпълнените строително-монтажни работи „Сиенит” ООД предоставя гаранция, чията стойност възлиза на 15 хил.лв.

15.4. Салда към края на годината

	31.12.2011 ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010 ХИЛ.ЛВ.
Вземания от Актив Сървисиз ЕООД	5	5
Вземания от Сиенит ООД /аванс/	280	
Задължения към Сиенити ООД /гаранции/	15	

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 използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

16.3. Ликвидност

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

16.4. Пазар на недвижими имоти

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти не е много благоприятен за инвестиции в този момент, което оказва пряко въздействие върху дейността на дружеството.

17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

В периода от 01.01.2012г. до 28.02.2012г. не са възникнали събития, които следва да се оповестят или да корегират информацията в настоящия годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2011г. е приет от Съвета на директорите на 28.02.2012г.

Съставител:
/Красимира Панайотова/

Ръководител:
/Дилян Панев/

28 февруари.2012 г.
Гр. Пловдив