

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	3
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	10
4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	13
5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	13
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15
7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	16
8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	16
9. ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ	17
10. ПРИХОДИ	17
11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	18
12. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	18
13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	20
14. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ	20
15. ДОХОД НА АКЦИЯ	20
16. ДИВИДЕНТИ	20
17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	22
19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	22

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 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-председател на 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 има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД, в което притежава 100% от капитала му.

Към 31 декември 2012г. „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.

1.5 Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2010 – 2012 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2010	2011	2012
БВП в млн. лева	70,511	75,265	56,445*
Реален растеж на БВП	0.39%	1.7%	0.9%*
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	4.45%	2.04%	2.76%
Инфлация в края на годината (ИПЦ)	4.53%	2.75%	4.25%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.4774	1.4065	1.5221
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.4728	1.5116	1.4836
Основен лихвен процент в края на годината	0.18%	0.22%	0.03%
Безработица (в края на годината, АЗ)	9.2%	10.4%	11.4%

* данните са към 30.09.2012 г., източник: БНБ

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 2012 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 2012 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:

- МСФО7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно трансфер на финансови активи (в сила за годишни периоди от 01.07.2011 г. – приет от ЕК от 01.07.2011 г. – за РБългария практически приложим от 01.01.2012 г.).
- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2012 г. – приет от ЕК).

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2012 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. Едни от тях са приети за действащи през 2012 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2012 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2013 г. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- МСС 19 (променен) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК). Промените са свързани с плановете с дефинирани доходи и доходите при напускане. Фундаменталната промяна е отпадането на метода на „коридора” и въвеждането на правилото за признаване на всички последващи оценки (до сега наричани – актюерски печалби или загуби) на задълженията по дефинирани доходи и на плановете от активи в момента на възникването им, през компонент на „друг всеобхватен доход”, както и ускореното признаване на разходите за минал стаж. Ръководството е направило проучване и е определило, че тази промяна не оказва влияние върху счетоводната политика на дружеството, защото то има само един човек, назначен по трудов договор.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2012 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

А. Приети за периоди, започващи след 1 януари 2012 година (доколкото финансовата година на всички предприятия в Р България е законово определена и съвпада с календарната, посочената по-долу промяна в стандарта, в сила през 2012 г., за България би била с първи годишен период 2013 година):

- МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.07.2012 г. – приет от ЕК).

Б. Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2013 година:

- МСС 27 (изменен 2011 г.) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.);
- МСС 28 (изменен 2011 г.) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия –(в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.);
- МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви;
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК);
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК);
- МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК);
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път;
- МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.) Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път;
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път;
- МСФО 13 Измерване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК);
- КРМСФО 20 Разходи за откривка в производствена фаза на открита мина – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1.01.2013 г. – прието от ЕК);

- Подобрения в МСФО (м.май 2012) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК).

Финансовите отчети са изготвени на база на историческата цена.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

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 консолидирания финансов отчет за 2012г. към 28 февруари 2013г.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Всички данни за 2012 и за 2011 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 31.12.2012 год. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за всеобхватния доход.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

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. 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. Дружеството е приело 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 нетекущ (дълготраен) актив.

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 остатъкът 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

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 еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по разплащателни сметки и депозити.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2012.

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 2012г. 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

Като дългосрочни пасиви дружеството класифицира получените кредити от банкови и небанкови институции. Лихвите по кредити се отчитат текущо на база паричен поток в групата на финансовите разходи.

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството начислява правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Задълженията на дружеството за Краткосрочните доходи на служителите, включително и за полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

„Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

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 2012г. 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, определен по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ и спазвайки изискванията на чл.247а от Търговския закон, подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение за дивидент.

Съгласно изискванията на чл.247а от ТЗ, дивиденди и лихви по чл.190, ал.2 се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI от ТЗ финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

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 на дружеството банков кредит, чийто падеж е месец Септември 2013г.

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.)	Активи в процес на изграждане (хил. лв.)	Общо ДМА (хил. лв.)
Отчетна стойност					
Салдо към 01.01.2012 г.	12 565	2	21	3 175	15 763
Придобити през периода			1	414	415
Класифицирани като „Активи, държани за продажба” - прехвърлени от група в група	-8 321				-8 321
Отписани за периода				-281	-281
Извършена преоценка	881				881
Извършена обезценка	-252				-252
Салдо към 31.12.2012 г.	4 873	2	22	3 308	8 205
Натрупана амортизация					
Салдо към 01.01.2012 г.	94	2	15		111
Амортизация за периода	15		1		16
Амортизация на отписаните					
Салдо към 31.12.2012 г.	109	2	16		127
Балансова стойност					
Към 01.01.2012 г.	12 471		6	3 175	15 652
Към 31.12.2012 г.	4 764		6	3 308	8 078

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 240 хил.лв.

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 –

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

недвижим имот УПИ XXIV – 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 разноски в размер на 2 хил.лв. Тези разходи, подобно на разходите по съдебното решение на Хасковски окръжен съд – първа инстанция, чийто размер е 12 хил.лв., не са начислени в отчета на дружеството за 2012г., 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.

Към датата на съставяне на годишния отчет няма решение на Върховен касационен съд и спорният имот е представен в актива на баланса на дружеството.

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

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 12 /дванадесет/ имота в местността Парк Отдых 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 окупшена територия за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип”. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проекта с оглед на съществуващото в периода търсене на такъв продукт. Към настоящия момент ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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 на дружеството 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 не разполага и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството на дружеството предприема действия за продажба на имотите. Към 31.12.2012г. пазарната стойност на имотите в местността Парк Отдых и култура – Север, гр.Пловдив, възлиза на 4 818 хил.лв.

В землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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 окупшена територия за развитието на индустриална/логистична зона. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на такъв проект 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 на дружеството 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 не разполага и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството на дружеството предприема действия за продажба на имотите.

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

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 дружеството класифицира имотите в местността „Парк Отдых и култура – Север”, гр. Пловдив и в землището на с.Крумово като „Активи, държани за продажба” и ги отписва от групата на нетекущите активи. Общата стойност на имотите, класифицирани като „Активи, държани за продажба” е 8 321 хил.лв. и в съответствие с МСФО 5 се представят в баланса като текущи активи. Преоценъчният резерв, формиран за тези имоти в резултат на преоценки от предходни години, който възлиза на обща стойност 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 дружеството отчита текущ разход в размер на 62 хил.лв., представена в отчета за всеобхватния доход в раздел „Разходи от преоценка на активи и пасиви”.

3.2. Инвестиционни имоти

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

	31.12.2012г. <i>(в хил.лв.)</i>	31.12.2011г. <i>(в хил.лв.)</i>
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

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

	31.12.2012 г. (в хил.лв.)	31.12.2011 г. (в хил.лв.)
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 17 хил.лв. и текущ приход в размер на 210 хил.лв.

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

4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

4.1. Дългосрочни инвестиции

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. 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 Активи, държани за продажба

Като „Активи, държани за продажба” дружеството класифицира имоти в местността „Парк Отдых и култура – Север”, гр.Пловдив, с обща площ 79 007 кв.м. и имоти в землището на с.Крумово, община Родопи, гр.Пловдив с обща площ 112 558,50 лв. Ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ счита продажбата на тези имоти за твърде вероятна. Имотите са придобивани в периода 2005г. – 2008г. Инвестиционните намерения на дружеството са били насочени към развитие на проект за ниско жилищно строителство – за имотите в местността „Парк Отдых и култура – Север”, гр.Пловдив, и формиране на

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

окупнена територия за развитието на индустриална/логистична зона – за имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, гр.Пловдив. Финансирането на подобни проекти в условията на финасова криза е затруднено. Според проучванията на дружеството 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 не разполага и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидените проекти.

Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството на дружеството предприема действия за продажба на недвижимите имоти от местност Парк Отдых и култура – Север, гр.Пловдив и в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив.

Предвид гореизложеното цитираните имоти са прехвърлени от групата на нетекущите активи в групата на текущите активи в отчета за финансовото състояние в перото „Активи, държани за продажба”. Тези активи са представени съгласно МСФО 5 с по-ниската от балансовата или справедливата стойност. Стойността на имотите в местност Парк Отдых и култура – Север, гр.Пловдив е в размер на 4 818 хил.лв., а тази на имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив е 3 503 хил.лв.

При прехвърлянето на имотите от групата на нетекущите активи в групата на текущите активи се отписва формираният за тези имоти преоценъчен резерв в размер 1 610 хил.лв. за сметка на неразпределената печалба.

Класифицирайки имотите като „Активи, държани за продажба” дружеството ги оценява на по-ниската от балансовата или справедлива стойност. В резултат на оценката дружеството отчита текущ разход в размер на 62 хил.лв., представена в отчета за доходите в перото „Разходи от преоценки на активи и пасиви”.

5.2. Вземания

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	18	26
вземания от свързани предприятия		5
Данъци за възстановяване	3	102
Съдебни и присъдени вземания	121	63
Други вземания	30	31
Общо	172	222

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – наем на обекти.

Дружеството 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.

В съответствие с изискванията на МСС 36 – Обезценка на активи и публичното изявление на ESMA /Европейски орган за ценни книжа и пазари/ от 12.11.2012 год. ръководството на дружеството е направило преглед и анализ на несъбираемите вземания към 31.12.2012г. и е взело решение за отписване на несъбираеми вземания на наематели, напуснали Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен общо в размер на 5 хил.лв. Това са предимно вземания с ниска стойност, за които ръководството преценява, че е безмислено воденето на съдебни дела поради високите съдебни такси и адвокатски хонорари. Стойността на голяма част от вземанията е под стойността на държавните такси за водене на дела. При

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

отписване на тези вземания дружеството отчита текущ разход в размер на 5 хил.лв.

Като **вземания по съдебни спорове** са отразени направените от „Актив Пропъртис” АДСИЦ съдебни разходи по делото с Община Свиленград – 92 хил. лв. 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 XXIV – 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.

Ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е съгласно с решението на втората инстанция и обжалва решението пред Върховен касационен съд.

Към датата на съставяне на годишния отчет няма решение на Върховен касационен съд и спорният имот е представен в актива на баланса на дружеството.

В перото **данъци за възстановяване** е представен ДДС за възстановяване по съответна процедура – 3 хил.лв.

Като **други вземания** са отразени:

- вземания за начислени лихви към 31.12.2012г. по депозитни сметки на дружеството, чието плащане е с падеж през 2013г. – 24 хил.лв.

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

5.3. Парични средства

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	2	1
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1 736	1971
Общо	1 738	1972

Паричните средства на дружеството в разплащателни сметки /безсрочни депозити/ са 10 хил.лв., а паричните средства по срочни депозити са 1726 хил.лв. Всички депозити са на разположение на дружеството без ограничителни условия и са бързоликвидни. Те са представени в Отчета за паричните потоци като пари и парични еквиваленти.

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ.ЛВ.	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	2 363	751
Непокрита загуба от минали години	-7 247	-6 387
Текуща печалба/загуба	861	-759
Общо	23 464	22 712

Към 31 декември 2012г. 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.

Премии 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 недвижими имоти. През 2012г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 1 610 хил.лв. за сметка на неразпределената печалба. Това е резерв на недвижими имоти, които дружеството класифицира като „Активи, държани за продажба”. Тези имоти са прехвърлени от групата на нетекущите активи в групата на текущите активи.

Към 31.12.2012г. „Актив Пропъртис” АД СИЦ отчита текущ финансов резултат - печалба в размер на 861 хил.лв. От тази печалба няма да се разпределя дивидент, тъй като дружеството не изпълнява изискванията на чл.247а от Търговския закон.

7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия		90
Други задължения	20	4
Общо	20	94

В перото други нетекущи задължения са отразени получени от наематели гаранции за 20 хил.лв. по дългосрочни договори за наем. Към 31.12.2012 г. Дружеството не начислява провизии съгласно изискванията на МСС 37 – Провизии, условни пасиви и условни активи.

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия	90	120
Задължения към доставчици, в т.ч.	74	51
задължения към свързани предприятия	63	15
Задължения към персонал	46	50
Задължения към осигурителни предприятия	1	4
Данъчни задължения	6	11
Други задължения	42	45
Общо	259	281

„Актив Пропъртис” АД СИЦ има задължение по банков кредит , чийто падеж е през месец Септември 2013г. и затова сумата е отразена като текущи задължения. Остатъчната главница по кредита е 90 хил.лв. с договорена лихва тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2,75%.

Задълженията към доставчиците са:

- по издадени фактури за получени доставки – 2 хил.лв.;
- за получени гаранции от наематели – 9 хил.лв.;
- към **свързаните лица** – 63 хил.лв., които са
 - „Актив Сървисиз” ЕООД – 8 хил.лв., - възнаграждението за обслужване недвижимите имоти на „Актив Пропъртис” АД СИЦ за м.12.2012г., платима през м.01.2013г.
 - „Сиенит” ООД – 55 хил.лв. - суми за гаранции 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., съгласно договор от 15.06.2011г. Гаранционният период не е изтекъл и плащането не е извършено.

Задължения към персонала

Задълженията към персонала представляват текущи задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2012 г.

Полагащите се платени отпуски на персонала за 2012 год. са ползвани, поради което не се начисляват провизии за задължени за компенсирани отпуски.

Поради малкият брой /1бр/ персонал по трудов договор и не възникващо право на пенсиониране в близките 5 години, дружеството не оценява и не начислява провизии за пенсионни задължения.

Задължението към персонала е формирано от начислените тантиеми – допълнително възнаграждение на изпълнителния директор – 46 хил.лв.. Върху това възнаграждение са начислени съответни осигуровки – 1 хил.лв. и данък върху доходите – 6 хил.лв. съгласно действащото законодателство. Плащанията на тези задължения се извършват през следващата отчетна година след одит на финансовия отчет.

Другите задължения

включват следните суми:
- задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2007г., 2009г., 2010г. и 2011г. – 33 хил.лв.

- начислени разходи за 2012г. по фактури, издадени през 2013г. – 9 хил.лв.

През 2012г. е отписано задължение за дивидент на акционерите от разпределение на печалбата за 2006г. Причината е изтекъл давностен срок – 5 години от датата на вземане на решение за разпределение на дивидента. При отписването е отчетен финансов приход на стойност 3 хил.лв., отразен в отчета за всеобхватния доход.

9. ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

„Актив Пропъртис” АДСИЦ не отчита финансови активи и пасиви, държани за продажба.

10. ПРИХОДИ

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от извършени услуги	379	405
Други приходи	1 166	83
Общо	1 545	488

Приходите от извършени услуги включват начислени суми за наем на недвижими имоти – 379 хил.лв.

Другите приходи

включват:
- приходи от префактурирани разходи за консумативи и административно обслужване на обектите, отдадени под наем - 77 хил.лв. Сумите са разход за „Актив Пропъртис” АДСИЦ, който се поема от наемателите на обектите, и съответно им се префактурира.

- преоценки на недвижими имоти – 1 089 хил.лв. Това е разликата до справедливата стойност на част от недвижимите имоти на дружеството. Съгласно изготвените пазарни оценки от независим оценител на част от недвижимите имоти справедливата стойност към 31.12.2012г. е по-висока от балансовата им стойност и се отчита приход от преоценка.

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	91	146
Други финансови приходи	3	
Общо	94	146

Приходите от лихви са от депозирани в банки парични средства на дружеството.
Другите финансови приходи са отписани непотърсени дивиденди от акционери от разпределение на печалбата за 2006г. поради изтекъл давностен срок.

12. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

12.1. Разходи за материали

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Горива и енергия	70	84
Канцеларски материали и консумативи	2	2
Общо	72	86

12.2. Външни услуги

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	101	117
Разходи за комуникации и интернет	3	7
Разходи за наеми	18	18
Консултантски услуги	17	1
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	2
Одиторско възнаграждение	9	9
Членски внос	1	2
Разходи за застраховки	4	4
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради	18	33
Местни данъци и такси	88	103
Разходи за такси	4	4
Други услуги	1	4
Общо	266	304

Като разходи за услуги в размер на 9 хил.лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Гюрова за проверката и заверката на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети за 2012 година на основание сключен договор.

12.3. Разходи за персонала

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	120	91
Вноски за социално осигуряване	22	11
Общо	142	102

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

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. Към 31.12.2012г. са начислени тантиеми на изпълнителния директор съгласно Устава на дружеството – 0,25% от нетната балансова стойност на активите на дружеството към края на съответната финансова година. Допълнителното възнаграждение /тантиеми/ включително с начислените осигуровки е на стойност 59 хил.лв.

През 2012г. е направена промяна във възнагражденията на ръководния персонал, а именно:

- Изпълнителен директор – 2000 лв.
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв.
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв.

В текущите разходи за социално осигуряване са включени и разходите за осигуровки върху тантиеми за предходни години, установени с ревизионен акт, чийто размер е 10 хил.лв.

Полагащите се платени отпуски на персонала за 2012 год. са ползвани, поради което не се начисляват провизии за задължени за компенсирани отпуски.

Дружеството не начислява провизии 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, което няма да придобие правото в близките 5 години.

12.4. Разходи за амортизация

През 2012г. са начислени разходи за амортизация в размер на 16 хил.лв.

12.5. Други разходи за оперативна дейност

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Обезценка на активи	257	860
Отписани вземания	5	9
Годишна корекция на ползван частичен данъчен кредит	1	1
Командировки		
Общо	263	870

“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 ползвания частичен данъчен кредит.

Към 31.12.2012г. 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 5 хил.лв.

Към 31.12.2012г. е формиран разход от обезценка на недвижими имоти на дружеството в размер на 257 хил.лв., като разлика до справедливата стойност на оценяваните имоти в резултат на направени от независим оценител пазарни оценки.

12.6 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

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

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	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждение на обслужващи дружества	101	117
Възнаграждение одитор	9	9
Възнаграждения и осигуровки, в т.ч. и тантиеми	120	102
Такси към КФН, ЦД, БФБ	4	3
Оценки от независими оценители	2	2
Наем офис	18	18
Консумативи офис	5	3
Възнаграждение банка - депозитар	1	1
Общо разходи	260	255
Стойност на актива на баланса	23 743	23 087
% на разходите спрямо актива на баланса	1,09%	1,10%

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

12.7. Балансова стойност на продадени активи

През 2012г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е извършило продажби на активи.

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	17	11
Други	2	3
Общо	19	14

14. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ

През 2012г. в следствие на земетресение е напукана стена на обект Магазин – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101. Извършените ремонтни 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 – 1 хил.лв.

15. ДОХОД НА АКЦИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Финансов резултат – хил. лв.	861	100
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция /лева/	0,04	0,0051

16. ДИВИДЕНТИ

На 04.05.2012г. се проведе годишно Общо събрание на акционерите, на което се взе решение за разпределение на печалбата от 2011г. Като дивидент се разпределят 99 хил.лв., представляващи 98,34% от печалбата на дружеството за 2011., определена по реда на чл.10,

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2012 г.

ал.3 от ЗДСИЦ. Дивидентът е изплатен през м.Август 2012г.

Финансовият резултат от 2012г. не подлежи на разпределение под формата на дивидент, тъй като не са изпълнени условията на чл.247а от Търговския закон, предвид чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

17.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011г. ХИЛ.ЛВ.
Доставка на услуги на Актив Сървисиз ЕООД	4	44
Получаване на услуга от Актив Сървисиз ЕООД	101	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.

17.2. 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:

	2012г. ХИЛ.ЛВ.	2011г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	58	26
Тантиеми и осигуровки	59	60
Общо	117	86

На проведеното на 04.05.2012г. общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ се взе решение за промяна възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, а именно:

- Изпълнителен директор – 2000 лв.
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв.
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв.

На изпълнителния директор е гласувано и допълнително възнаграждение /тантиема/ в размер на 0,25% от нетната балансова стойност на активите на дружеството към края на съответната финансова година.

17.3. 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 „Сиениг” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Стойността на извършените строително-монтажни работи през 2012г. е 402 хил.лв. За изпълнението им „Сиениг” ООД предоставя гаранция, чията стойност към 31.12.2012г. е 55 хил.лв. и която не е освободена, тъй като гаранционният период не е изтекъл.

17.4. Салда към края на годината

	31.12.2012 ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 ХИЛ.ЛВ.
Вземания от Актив Сървисиз ЕООД		5
Задължения кам Актив Сървисиз ЕООД	8	
Вземания от Сиенит ООД /аванс/		280
Задължения към Сиенти ООД /гаранции/	55	15

18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

18.1 Риск от курсови разлики

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

18.2. 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%.

18.3. Ликвидност

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

18.4. Пазар на недвижими имоти

Дружеството 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 дружеството.

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

В периода от 01.01.2013г. до 28.02.2013г. не са възникнали събития, които следва да се оповестят или да корегират информацията в настоящия годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2012г. е приет от Съвета на директорите на 28.02.2013г.

Съставител:
/Красимира Панайотова/

Ръководител:
/Дилян Панев/

28 февруари.2013 г.
Гр. Пловдив