

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	2
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	7
4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	8
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8
6. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	8
7. ПРИХОДИ	9
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	9
9. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	9
10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	10
11. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	10
12. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	10
13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	10
14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	11

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване и регистрация

„Актив Сървисиз” е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2008г. със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37

1.2. Собственост и управление

„Актив Сървисиз” ЕООД е частно дружество. Едноличен собственик на капитала /100%/ е „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова.

1.3. Структура на дружеството

„Актив Сървисиз” ЕООД няма учредени дъщерни дружества, както и клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Съгласно решение № 1129 – ДСИЦ от 28 август 2008г. Комисията за финансов надзор одобрява „Актив Сървисиз” ЕООД да извършва дейност като обслужващо дружество на „Актив Пропъртис” АДСИЦ по смисъла на чл.18 от ЗДСИЦ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за съставяне 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 стандарти за финансови отчети /МСФО/ или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия /НСФОМСП/. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСФО, поради което настоящият финансов отчет е изготвен, съгласно изискванията на НСФОМСП. Дружеството се е съобразило с всички промени в НСФОМСП, които са приложими към неговата дейност.

Настоящият междинен 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.

2.2. Консолидация

Дружеството не притежава дъщерни дружества. „Актив Сървисиз” ЕООД е дъщерно дружество на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и неговият отчет се консолидира с този на дружеството-майка. За целите на консолидацията финансовият отчет на дружеството се преизчислява.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет съгласно изискванията на СС 34 Междинно счетоводно отчитане.

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 януари 1999г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро. Активите и пасивите на дружеството, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ.

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.

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 счетоводния баланс

2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по 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, разходи за първоначална доставка и обработка, 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), под който праг активите се изписват като разход.

Последващо оценяване

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за приходи и разходи 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 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 приходи и разходи.

2.8.2. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка се оценяват по цена на придобиване. В края на годината се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

2.8.3. Търговски и други вземания

Търговските вземания 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 приходи и разходи.

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 приходите и разходите. 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%

2.8.4. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

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

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

2.8.5. Разходи за бъдещи периоди

Представени са разходи, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 септември 2012 г. внесенят напълно основен капитал е в размер на 100 хил. лв. и е разпределен в 1000 дяла по 100 лв. всеки.

Собственик на капитала е „Актив Профъртис” АД СИЦ – 100%.

2.8.7. Като резерви в счетоводния баланс на дружеството се представят капитализирани финансови резултати от предходни години.

2.8.8. Дългосрочни пасиви

През отчетното тримесечие „Актив Сървисиз” ЕООД не е ползвало кредити от финансови институции за извършване на своята дейност.

2.8.9. 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.

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

2.8.10. Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Дружеството ни съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния ни баланс като се представя като дълготраен материален актив под лизинг по цена на незабавна продажба.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение лихва и припадащата се част от лизингово задължение (главница) така, че да се постигне постоянен лихвен процент на неизплатената част от главницата по лизинговото задължение. Определените лихвените разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, са включени в отчета за приходите и разходите през периода на лизинговия договор, когато същите стават дължими, съгласно договорните условия, така че представляват един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка година.

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 компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват 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 наднищи, заплати и социални осигуровки.

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.

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 на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството. Амортизационните норми са както следва:

Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %
Компютри	50 %

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

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

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 включва в Отчета за приходи и разходи.

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 месечно в съответствие с договорените клаузи с контрагентите. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

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 приходите и разходите в момента на възникването им.

2.11. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в Отчета за приходите и разходите, включват сумата на отсрочените данъци и текущите разходи за данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба във финансовите отчети.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики

между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

Размерът на отсрочените данъчни активи и пасиви се изчислява без дисконтиране, като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация, и които са влезнали в сила или са известни към датата на баланса. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават само до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи.

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2012г. е 10% /2011г.:10%/

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на дружеството.

„Актив Сървисиз” ЕООД е възприело политика за наемане на част от необходимите му нетекущи (дълготрайни) материални активи по договори за финансов лизинг. Наемните плащания са с фиксирани суми и няма извършвани промени към датата на отчета.

В балансовата стойност на нетекущите (дълготрайни) материални активи е включена и балансовата стойност на наетите по договори за финансов лизинг в размер на 6 хил. лв. към 30.09.2012 година

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2012 г.			75		75
Постъпили през периода					
Излезли през периода			1		1
Преценка					
Салдо на 30.09.2012 г.			74		74

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2012 г.			54		54
Начислена през периода			15		15
Отписана през периода			1		1
Обезценка					
Салдо на 30.09.2012 г.			68		68
Преносна ст/ст на 30.09.2012 г.			6		6

4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

4.1. Вземания

	30.09.2012	31.12.2011
Вземания от клиенти	8	1
- в т.ч. над 1 година		
Общо	8	1

През отчетния период не са възникнали вземания от клиенти.

4.2. Парични средства

	30.09.2012	31.12.2011
Парични средства в брой	1	14
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	14	2
Общо	15	16

5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	30.09.2012	31.12.2011
Записан капитал	100	100
Резерв от последващи оценки		
Законови резерви		
Други резерви		
Неразпределена печалба от минали години	6	6
Непокрита загуба от минали години	-104	-92
Текуща печалба/загуба	22	-12
Общо	24	2

Натрупаните печалби /загуби/ са формирани от печалби /загуби/ в предходните отчетни периоди.

6. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2012	31.12.2011
Задължения във финансови предприятия	9	20
Задължения към доставчици		2
Задължения към предприятия от група		5
Задължения към персонал	2	5
Задължения към осигурителни институции	1	2
Данъчни задължения	1	2
Други задължения	1	3
Общо	14	39

В задължения към финансови предприятия е посочено задължението на „Актив Сървисиз” ЕООД по сключен договор за финансов лизинг за лек автомобил.

Като данъчно задължение е посочен дължимия ДДС за внасяне и удържаният данък върху доходите на физическите лица по трудови правоотношения, които са внесени към датата на съставяне на отчета.

Другите задължения включват задължения по застрахователни полици, свързани с експлоатация на автомобил под лизинг – 1 хил.лв.

7. ПРИХОДИ

	30.09.2012	30.09.2011
Приходи от извършени услуги	83	118
Общо	83	118

Приходите на дружеството се формират от начисленото възнаграждение за обслужване на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – 79 хил.лв., както и от префактуриране на приходите от ползването на Обект Подземни гаражи в гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56 в размер 4 хил.лв.

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Към 30 септември 2012г. финансовите приходи се формират от начисленияте лихви по разплащателни сметки на дружеството, но тяхната стойност е незначителна и не намира отражение в настоящия отчет.

9. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

9.1. Суровини и материали

	30.09.2012	30.09.2011
Гориво	3	4
Офис консумативи		1
Общо	3	5

9.2. Външни услуги

	30.09.2012	30.09.2011
Разходи за услуги от подизпълнители	4	32
Наеми	3	2
Застраховки	2	4
Консултантски услуги	5	4
Одит	1	
Данъци	1	1
Абонамент	1	1
Други разходи за външни услуги		3
Общо	17	47

9.3. Разходи за персонала

	30.09.2012	30.09.2011
Възнаграждения и заплати	21	48
Вноски за социално осигуряване	4	8
Начисления за неползван платен отпуск		
Начислени суми за обезщетения при пенсиониране		
Начислени суми за осигуровки върху неизползван платен отпуск		
Общо	25	56
Средносписъчен брой на персонала:	30.09.2012	30.09.2011
Обслужващ персонал	3	6
Управленски персонал	1	1
Счетоводен персонал		2
Общо персонал	4	9

9.4. Разходи за амортизация и обезценка

Към 30 септември 2012 г. са начислени разходи за амортизация в размер на **15 хил.лв.**

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	30.09.2012	30.09.2011
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	1	2
- разходи, свързани с предприятията от група		
- отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Общо	1	2

Разходите за лихви се формират от лихвите по платените лизингови вноски по сключен договор.

11. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Към 30 септември 2012г. дружеството формира финансов резултат печалба в размер на 22 хил.лв. В края на отчетната година при финансов резултат печалба се начислява корпоративен данък в размер на 10%.

12. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 30 септември 2012г. са свързани с неизползвани отпуски от предходни години.

	Временна разлика 30.09.2012г.	Данък	Временна разлика 30.09.2011г.	Данък
Неизползвани отпуски и обезщетения	1			
Общо активи по отсрочени данъци	1			

Начисленият данък върху временната разлика е на стойност под 1 хил.лв.

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице с дружеството е „Актив Пропъртис” АДСИЦ. Към 30 септември 2012г. са извършени следните сделки между свързаните лица.

13.1. Сделки с „Актив Пропъртис” АДСИЦ – собственик

„Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и срещу уговорено възнаграждение обслужващото дружество извършва управление на имотите и воденето на счетоводна отчетност на инвестиционното дружество.

	30.09.2012	30.09.2011
Получени услуги от Актив Пропъртис АДСИЦ	4	32
Доставка на услуги на Актив Пропъртис АДСИЦ	79	86

Получените услуги представляват приходите за м.Януари 2012г. от обект Подземни гаражи в ТАЦ ГРАНД – гр.Пловдив, за които „Актив Пропъртис” АДСИЦ издава фактура на обслужващото дружество „Актив Сървисиз” ЕООД, тъй като последното ги е отчитало текущо за своя сметка.

Доставката на услуга е договореното възнаграждение между двете дружества.

13.2. Сделки с ключов управленски персонал

До 23.01.2012г. „Актив Сървисиз” ЕООД се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров. От 24.01.2012г. за управител на дружеството е избрана Красимира Ангелова Панайотова.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	30.09.2012	30.09.2011
Възнаграждения и други краткосрочни доходи	9	11
Общо	9	11

13.3. Салда към края на отчетния период

	30.09.2012	30.09.2011
Задължения към Актив Пропъртис АДСИЦ		
Вземания от Актив Пропъртис АДСИЦ	8	

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

14.1 Риск от курсови разлики

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

14.2. Лихви по търговски и банкови кредити

Политиката на дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

14.3. Кредитни рискове

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

14.4. Ликвидност

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

16 октомври 2012 г.
Гр.Пловдив

Съставител:
/Красимира Панайотова/

Ръководител:
/Красимира Панайотова/