

# **Актив Сървисиз ЕООД**

*Годишен финансов отчет*

*Доклад на независимия одитор*

*31 Декември 2016г.*

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Учредяване и регистрация	7
1.2. Собственост и управление	7
1.3. Структура на дружеството	7
1.4. Предмет на дейност	7
2. НОВИ СТАНДАРТИ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАЗЯСНЕНИЯ КЪМ МСФО	7
3. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	9
3.1. Изразяване за съответствие	9
3.2. Действащо предприятие	10
3.3. Сравнителни данни	10
3.4. Функционална валута и валута на представяне	10
3.5. Чуждестранни валути	10
3.6. Признаване на приходи	10
3.7. Финансови приходи	10
3.8. Оперативни разходи	11
3.9. Лизинг	11
3.10. Доходи на персонала	11
3.11. Данъци върху дохода	11
3.12. Финансови инструменти	12
3.13. Основен капитал	12
3.14. Нетекущи материални активи	13
3.15. Обезценка на материални и нематериални активи	13
3.16. Парични средства	14
3.17. Провизии	14
3.18. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	15
4. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	15
5. ТЕКУЩИ АКТИВИ	16
5.1. Парични средства	16
5.2. Други текущи активи	16
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16
7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	16
8. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	17
9. ПРИХОДИ	17
10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	17
10.1. Суровини и материали	17
10.2. Външни услуги	17
10.3. Разходи за персонала	18
11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	18
12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	18
13. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	18
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
14.1. Сделки с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – собственик	19
14.2. Сделки с ключов управленски персонал	19
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	19
15.1. Риск от курсови разлики	19
15.2. Лихви по търговски и банкови кредити	19
15.3. Кредитни рискове	19
15.4. Ликвидност	19
15.5. Справедлива стойност	20
15.6. Условни ангажименти	20
16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	20

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 НА АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД  
 на 31 Декември 2016 г.**

	Прило- жения	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2015</b> <b>BGN'000</b>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4	35	46
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>35</b>	<b>46</b>
<b>Текущи активи</b>			
Парични средства	5,1	1	1
Други текущи активи	5,2	2	2
<b>Общо текущи активи</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>38</b>	<b>49</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	6	100	100
Натрупана печалба/ (загуба)	6	( 86 )	( 86 )
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по финансов лизинг	7		14
Задължения по отсрочени данъци	13	2	2
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>2</b>	<b>16</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	8	8	6
Задължения по финансов лизинг	8	14	13
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>22</b>	<b>19</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>38</b>	<b>49</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 20 са неразделна част от този финансов отчет*

06 Март 2017 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Отговорен одитор

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА**  
**на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

	Прило- жения	<b>2016г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2015г.</b> <b>BGN'000</b>
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи	9	82	62
<b>Общо приходи</b>		<b>82</b>	<b>62</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	10.1	(8)	(9)
Разходи за външни услуги	10.2	(17)	(18)
Разходи за амортизация	4	(12)	(11)
Разходи за персонала	10.3	(44)	(38)
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(81)</b>	<b>(76)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>-</b>	<b>(14)</b>
Финансови разходи	11	(1)	(2)
<b>Финансови разходи</b>		<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>-</b>	<b>(16)</b>
Данъци върху дохода	13	-	(1)
<b>Нетна печалба/загуба за годината</b>		<b>-</b>	<b>(17)</b>

*Бележка: Няма елементи на всеобхватен доход в текущия или предходния период различни от печалбата или загубата за годината и съответно не е представен отчет за всеобхватен доход.*

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 20 са неразделна част от този финансов отчет*

06 Март 2017 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Отговорен одитор

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

	Основен капитал	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2015 г.	100	(69)	31
Печалба или загуба за периода		(17)	(17)
Салдо на 31 декември 2016 г.	100	(86)	14
Салдо на 01 януари 2016 г.	100	(86)	14
Печалба или загуба за периода		-	-
Салдо на 31 декември 2016 г.	100	(86)	14

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 20 са неразделна част от този финансов отчет*

06 Март 2017 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Отговорен одитор

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

	Прило- жения	<b>2016г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2015г.</b> <b>BGN'000</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		98	80
Плащания на доставчици		( 41 )	( 36 )
Плащания на персонал и осигуровки		( 43 )	( 38 )
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>14</b>	<b>6</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини и съоръжения		( 1 )	( 21 )
Постъпления от продажба на имоти, машини и и съоръжения			21
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>( 1 )</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания на задължения по финансов лизинг		( 11 )	( 13 )
Плащания на лихви по финансов лизинг		( 2 )	( 2 )
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>( 13 )</b>	<b>( 15 )</b>
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		-	( 9 )
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	4.3	<b>1</b>	<b>1</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 20 са неразделна част от този финансов отчет*

06 Март 2017г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Управител:  
Красимира Панайотова

Отговорен одитор

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Обща корпоративна информация

#### 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 управлява и представлява от Красимира Ангелова Панайотова.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от едноличния собственик на Дружеството на 06 Март 2017г.

#### 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.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

## 2. НОВИ СТАНДАРТИ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАЗЯСНЕНИЯ КЪМ МСФО

***Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.***

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от Европейската комисия, които са задължителни за прилагане за годишни периоди започващи на 1 Януари 2016 г.

- Изменения в МСС 1 - "Представяне на финансови отчети" - Инициатива за оповестяване. В сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 Януари 2016г. Измененията изясняват, че не е необходимо предприятието да прави специфични оповестявания, изисквани от определен Международен стандарт за финансово отчетитане , ако информацията в резултат на тези оповестявания не е съществена и дава указания за базата на агрегиране или не-агрегиране за целите на оповестяване.

Прилагането на това изменение, не оказва влияние върху финансовото състояние и резултата от дейността на дружеството

- Изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - изясняване на допустимите методи за амортизация. Измененията на МСС 16 забраняват на предприятията да използват приходно базиран метод на амортизация за имоти, машини и съоръжения.

Измененията на МСС 38, въвеждат неоспорима презумция, че приходите не са подходяща база за амортизация на нематериални активи.

Тъй като дружеството прилага линеен метод на амортизация за имоти, машини и съоръжения, както и за амортизирането на нематериални активи, прилагането на тези изменения не оказва влияние върху финансовите отчети.

Дружеството прилага измененията в МСФО, включени в годишните подобрения цикъл 2010-2012 г. и цикъл 2012-2014 г. за първи път в текущата година. Прилагането на тези изменения допълва оповестяванията и където е необходимо дава допълнителна информация за признатите суми във финансовите отчети.

***Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила, позволява се по-ранното им прилагане, но не се прилагат от дружеството.***

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат приложени по-рано в годишния период, започващ на 1 януари 2016 и тяхното последващо прилагане е позволено. Въпреки това, тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет и Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. Предвидени са три фази в проекта: Фаза 1 – Класификация и оценка на финансовите активи и финансовите пасиви; Фаза 2 – Методология за обезценка; и Фаза 3 – Отчитане на хеджирането. Основната промяна след приемането на МСФО 9 върху финансовия отчет на Дружеството през 2018 г. не може да бъде надеждно оценена, защото ще зависи от държаните финансовите инструменти и икономическите условия по това време, както и избраните счетоводни подходи и преценки, които ще бъдат направени в бъдеще. Новият стандарт ще изисква Дружеството да преразгледа своите счетоводни процедури и вътрешен контрол, свързани с отчитането на финансовите инструменти, които до момента все още не са завършени. Въпреки това, Дружеството е извършило предварителна оценка на потенциалното въздействие от приемане на МСФО 9 въз основа на позициите си на 31 декември 2016 и определените хеджиращи взаимоотношения, отчетени към 2016 г според МСС 39.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31. Целта е чрез МСФО 15 да се подобри финансовото отчитане на приходите и да се увеличи съпоставимостта при отчитането на приходите във финансовите отчети в световен мащаб. Основен принцип на новия стандарт е дружествата да признават приходите по такъв начин, че да се показва преминаването на стоки или услуги към клиентите в количества, отразяващи възнаграждението (т.е. плащането), което



предприятието счита, че му се полага в замяна на тези стоки или услуги. По-конкретно стандартът въвежда подход от пет стъпки за признаване на приходите:

- първа стъпка - идентифициране на договор/ (договорите) с клиента;
  - втора стъпка - идентифициране на задълженията по договор/ (договорите);
  - трета стъпка - определяне цената на сделката;
  - четвърта стъпка - разпределяне на цената на сделката до степента на изпълнение на задълженията по договора;
  - пета стъпка - признаване на прихода, когато (или както) предприятието изпълнява задължението си.
- МСФО 16 Лизинг, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г., по ранното прилагане е разрешено. МСФО 16 въвежда единен, балансов счетоводен модел за лизингополучателите. Лизингополучателят признава актив за право на ползване, представляващ неговото право на ползване на базовия актив и задължението да извършва лизингови плащания. Дружеството започна първоначална оценка на потенциалния ефект върху финансовия отчет. Към момента, не са идентифицирани наемни договори, които да изискват признаване на активи и пасиви, както и ефектите от тяхната рекласификация.
  - МСС 7 - Инициатива за оповестяване. Промените изискват оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовия отчет да оценят измененията на задълженията, произтичащи от финансова дейност, включващи както промени, произтичащи от парични потоци, така и промени от непарични транзакции. Промените са в сила за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. За да изпълни новите изисквания за разкриване на информация, Дружеството възнамерява да представи равнение между началните и крайните салда по задължения с промените, произтичащи от финансова дейност.
  - Изменения МСС 12 - Промените разясняват отчитането на отсрочени данъчни активи за нереализираните загуби от дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност. Промените са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. Дружеството оценява потенциалните ефекти върху своя финансов отчет, произтичащи от измененията и към момента не очаква значителни ефекти.

### **3. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

#### **3.1. Изразяване за съответствие**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност

### **3.2. Действащо предприятие**

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

### **3.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети, то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

Сравнителната информация включва: Отчет за финансово състояние; Отчет за печалбата и загубата; Отчет за промените в собствения капитал; Отчет за паричните потоци и приложения за същия период на предходната година.

### **3.4. Функционална валута и валута на представяне**

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

### **3.5. Чуждестранни валути**

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

### **3.6 Признаване на приходи**

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, намалени с отстъпки, работи и данъци върху продажбите.

### **3.7. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

### **3.8. Оперативни разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

### **3.9. Лизинг**

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

#### **3.9.1. Дружеството като лизингополучател**

Плащанията по оперативни лизинги се признават на линейна база за срока на лизинга, освен ако друга систематична база е по-представителна за времевия модел, при който се черпят икономическите ползи от наетия актив.

„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 придобитите по договори за финансов лизинг активи в размер на 34 хил. лв. към **31.12.2016 година**.

### **3.10 Доходи на персонала**

Трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

#### **3.10.1. Краткосрочни доходи**

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. Към датата на годишния финансов отчет, дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсиреми отпуски, които не са били използвани и които се очаква да бъдат изплатени. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

### **3.11. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в Отчета за печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените данъци и

текущите разходи за данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

### **3.12 Финансови инструменти**

#### **Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

#### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

#### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

#### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

### **3.13. Основен капитал**

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

Към 31 Декември 2016 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 Пропъртис“ АДСИЦ – 100%.

### **3.14 Нетекущи материални активи**

#### ***Първоначално придобиване***

Нетекущите (дълготрайни) 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 отчитат 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 печалбата или загубата за съответния период.

#### ***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 печалбата или загубата.

#### ***Амортизация и обезценка на нетекущите материални активи***

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

- |                    |      |
|--------------------|------|
| • Автомобили       | 20 % |
| • Офис обзавеждане | 15 % |
| • Компютри         | 50 % |

Дружеството извършва оперативен преглед на ефективността от използването на дълготрайните материални активи и се преразглеждат остатъчната стойност и полезния им живот. Няма промените в разходите за амортизации през текущата година в сравнение с предходната.

### **3.15. Обезценка на материални и нематериални активи**

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и

нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

Към 31.12.2016 г. Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и не констатира необходимост за извършване на обезценки.

### **3.16. Парични средства**

В отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции.

### **3.17. Провизии**

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

### **3.18. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

#### **Преценки**

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на дружеството е направило следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

##### *Финансов лизинг*

Дружеството има сключен лизингов договор с Уникредит Лизинг ЕАД с предмет - ползване на автомобил, придобит съгласно условията на договора от лизингодателя, срещу изплащане на лизингова цена, при условията на финансов лизинг . Ръководството е направило преценка, че независимо от това, че лизингодателя е запазил собствеността, всички съществени рискове и изгоди от употребата на актива се поемат от дружеството, поради което приема договора като финансов лизинг и отчита, актива като собствен..

#### **Приблизителни оценки и предположения**

##### *Полезен живот на имоти, машини и съоръжения*

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Информация за полезните животи на имоти, машини и съоръжения е представена в Бележка 4 .

##### **Обезценки на вземания**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. Вземания, които не са събрани за повече от три месеца, се обезценяват с 50%. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

### **4. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ**

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу.

	<b>Автомобили и други активи /хил.лв/</b>	<b>ОБЩО активи /хил.лв/</b>
<b>Отчетна стойност</b>		
На 01.01.2015г.	97	97
На 31.12.2015 г.	97	97
Придобити	1	1
На 31.12.2016 г.	<hr/> 98	<hr/> 98
<b>Амортизация</b>		
На 01.01.2015г.	( 40)	( 40)

Начислена	(11)		(11)
<b>На 31.12.2015 г.</b>	<b>( 51 )</b>		<b>( 51 )</b>
Начислена	( 12 )		( 12 )
<b>На 31.12.2016г.</b>	<b>( 63 )</b>		<b>( 63 )</b>
<b>Балансова стойност</b>			
Към 01.01.2015г.	57		57
Към 31.12.2015г.	46		46
Към 31.12.2016 г.	35		35

Няма нетекущи активи, които да са заложенни или върху които дружеството да има възбрани за ползване.

## **5. ТЕКУЩИ АКТИВИ**

### **5.1. Парични средства**

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Върху банковите сметки на Дружеството няма наложени ограничения за разплащания с контрагентите.

### **5.2. Други текущи активи**

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Разходи за бъдещи периоди (застраховка автомобил)	2	2
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Разходите за бъдещи периоди от 2015г. са признати като текущи разходи по застраховки през 2016г.

## **6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Записан капитал	100	100
Непокрита загуба от минали години	(86)	(69)
Текуща печалба/(загуба)	-	(17)
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

## **7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ**

Дружеството не отчита нетекущи пасиви с падеж след 01.01.2018г.



## **8. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения по заеми и кредити (финансов лизинг), платими през 2017г.	14	13
Задължения към доставчици	4	1
Задължения, свързани с персонал (неползвани отпуски и осигуровки)	1	1
Данъчни задължения (ДДС, ДОД и данък върху разходите на леки автомобили)	2	3
Задължения по начислени непадежирали застраховки	1	1
<b>Общо</b>	<b>22</b>	<b>19</b>

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

## **9. ПРИХОДИ**

	<b>2016г.</b>	<b>2015г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ	82	62
<b>Общо</b>	<b>82</b>	<b>62</b>

## **10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**

### **10.1. Суровини и материали**

	<b>2016г.</b>	<b>2015г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Офис консумативи	(1)	(1)
Гориво и резервни части автомобил	(7)	(8)
<b>Общо</b>	<b>(8)</b>	<b>(9)</b>

### **10.2. Външни услуги**

	<b>2016г.</b>	<b>2015г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Наем офис	-	(3)
Юридически услуги	(6)	(6)
Застраховки	(3)	(3)
Данъци и такси	(2)	(2)
Абонамент	(1)	(1)
Ремонт автомобил	(3)	

Одиторски услуги	(1)	(1)
Други	(1)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(17)</b>	<b>(18)</b>

**10.3. Разходи за персонала**

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(37)	(32)
Вноски за социално осигуряване	(7)	(6)
<b>Общо</b>	<b>(44)</b>	<b>(38)</b>

**11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Разходи за лихви по лизингов договор	(1)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>

**12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

„Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2016г. е 10%. С корпоративен данък се облага положителния данъчен финансов резултат към края на съответната година. В резултат на прилагане на балансовия метод на изчисляване на отсрочените данъци, дружеството отчита отсрочени данъчни пасиви.

**13. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ**

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в баланса:

	Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2016г. BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2016г. BGN'000	Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2015г. BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2015г. BGN'000
Амортизируеми дълготрайни материални активи	(12)	(2)	(12)	(2)

**14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Свързано лице с „Актив Сървисиз“ ЕООД е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Към **31 Декември 2016г.** са извършени следните сделки със свързаните лица:

#### **14.1. 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.

<b>Вид услуга и контрагент</b>	<b>2016г.</b>	<b>2015г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Доставка на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ по договор за обслужване	82	62
<b>Общо</b>	<b>82</b>	<b>62</b>

#### **14.2. Сделки с ключов управленски персонал**

„Актив Сървисиз“ ЕООД се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова. Възнаграждението и осигурителните вноски на управителя за периода са:

<b>Вид на сделката</b>	<b>2016г.</b>	<b>2015г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждения и осигурителни вноски	16	15
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

### **15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

#### **15.1 Риск от курсови разлики**

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

#### **15.2. 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.

#### **15.3. 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.

#### **15.4. 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.

#### **15.5. Справедлива стойност**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Политиката на предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност, или представляват инвестиции в дялове на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

#### **15.6. Условни ангажименти**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажименти.

#### **16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на дружеството.