

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

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

## **1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1.1. Учредяване и регистрация**

"Актив Пропъртис" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по ф.д. № 202 от 2005 година, с ЕИК 115869689. Към 31 декември 2012г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

### **1.2. Собственост и управление**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник-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 притежава дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД. Инвестицията е в размер на 100 000 лв. и представлява 100 % от капитала на дъщерното дружество.

“Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество, съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.”Нестор Абаджиев” № 37, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. На 24 януари 2012г. управител на дъщерното дружество става Красимира Ангелова Панайотова.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

### **1.4. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

### **1.5 Основни показатели на стопанската среда**

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

<b>Показател</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
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. Консолидация**

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз” ЕООД. В консолидирания финансов отчет на групата са включени индивидуалният отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ и отчета на „Актив Сървисиз” ЕООД. Съставът на групата не е променен спрямо 2011 година.

При изготвянето на междинни и окончателни консолидирани финансови отчети на групата се прилага методът на пълна консолидация. От първоначално сводираните данни за всеки ред на основните елементи от отчетите на предприятието-майка и дъщерното предприятие се елиминират всички вътрешногрупови разчети и сделки, делът от собствения капитал на дъщерното предприятие, притежаван от предприятието-майка с отчетната стойност на инвестицията.

### **2.2.База за изготвяне на финансовия отчет**

Дружествата от групата водят своето текущо счетоводство и изготвят финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България (НСФОМСП). „Актив Пропъртис” АДСИЦ покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС. „Актив Сървисиз” ЕООД изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на НСФОМСП. При необходимост за целите на консолидацията се прави преизчисляване на информацията в отчета на дъщерното дружество по МСФО.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружествата от групата са приели 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 тяхната 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 дружествата, 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:

- МСФО 7 (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).

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).

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

- дъщерното дружество притежава нетекущи активи с незначителна стойност 0,68% от активите на групата към 31.12.2012 г., които се представят по исторически цени, а не по справедливи цени. Нетекущите активи на дъщерното дружество включват автомобил, придобит на лизинг през м.11.2012г., от което следва, че историческата цена, по която се отчита, е близка до справедливата му стойност;
- дъщерното дружество притежава общо активи с незначителна стойност 0,53% от активите на групата;
- дъщерното дружество отчита вътрешно групови приходи, които се елиминират при консолидацията.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност.

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

посочено друго.

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета за всеобхватния доход, в отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал, представени във финансовия отчет за предходната година, които са сравнителни данни, в текущия отчет могат да се преизчисляват и рекласифицират с цел да се получи по-добра съпоставимост с текущите данни.

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 групата 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**

Консолидираният финансов отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

### **2.8. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние**

#### **2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи**

##### **Първоначално придобиване**

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи първоначално се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. Дружествата от групата са приели стойностен праг от 700 лева за

определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен). Активи под този праг се отчитат като разход, независимо че притежават характеристиката на нетекущи (дълготрайни) активи.

### ***Последващо оценяване***

Последващото оценяване на **движимите нетекущи активи** се извършва по „модела на цената на придобиване”. Активите се отчитат по цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващото оценяване на **недвижимите нетекущи активи** се извършва по „модела на преоценката”. Недвижимите нетекущи активи /земи и сгради/ се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата стойност на всеки актив и справедливата му стойност се отчита като преоценъчен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценъчен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъка се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценъчния резерв формира друг всеобхватен доход на дружеството и се включва в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи, свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

### ***Обезценка***

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи, които се отчитат по „модела на цената на придобиване”, подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за всеобхватния доход.

### **2.8.2 Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата и справедливата стойност на всеки инвестиционен имот се отчита във финансовия резултат на дружеството за текущия отчетен период.

### **2.8.3. Дългосрочни финансови активи**

#### ***Акции и дялове в предприятия от група***

Дяловете на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на дружествата. В настоящия консолидиран финансов отчет инвестицията на дружеството-майка в капитала на дъщерното дружество е елиминирана.

#### ***Предоставени заеми на предприятие от групата, на асоциирани и смесени предприятия***

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

#### **2.8.4. Търговски и други вземания**

Търговските вземания в икономическата група се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разходът се вписва в Отчета за всеобхватния доход.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за всеобхватния доход. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент:

*- срок на възникване над 360 дни - 50%*

#### **2.8.5. Парични средства**

Дружествата от групата отчитат като пари и парични 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 2012 внесенят напълно основен капитал на групата е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

#### **2.8.7. Преоценъчен резерв**

Като преоценъчен резерв в отчета на групата е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от групата нетекущи материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба, когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на групата при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

#### **2.8.8. Премийен резерв**

Премийният резерв представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

#### **2.8.9 Дългосрочни пасиви**

Като дългосрочни пасиви групата 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**

Дружествата от групата отчитат 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.

Дружествата от групата не са разработвали и не прилагат планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Задълженията за краткосрочните доходи на служителите, включително и за полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която се очаква да се изплати.

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

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

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

През 2012 година не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни периоди.

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

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за всеобхватния доход.

### **2.10. Признание на приходите и разходите**

Приходите от продажби и разходите за дейността в групата се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от групата и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават, намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

### **2.11. Данъци върху дохода**

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис” АДСИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат, 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, дивиденти 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.

Субект на данъчно облагане съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз” ЕООД. Данъчната ставка за 2012г. е 10%.

Дружествата са регистрирани по ЗДДС и се разчитат своевременно с бюджета.

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

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Земите и сградите са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност, определена от независими оценители, а другите активи са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация. Не се начислява амортизация на земите, на активите в процес на изграждане, както и на инвестиционните имоти. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност.

Нетекущи (дълготрайни) материални активи по балансова стойност за 1 675 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен банков кредит, 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

**„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

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

представени в справката по-долу като активи в процес на изграждане.

**3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи**

	Земя и сгради (хил. лв.)	Съоръж.и оборудване (хил. лв.)	Стопански инвентар (хил. лв.)	Транспортни средства	Активи в процес на изграждане (хил. лв.)	Общо ДМА (хил. лв.)
<b>Отчетна стойност</b>						
Салдо към 01.01.2012 г.	<b>12 565</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>73</b>	<b>3 175</b>	<b>15 838</b>
Придобити през периода			1	96	510	<b>607</b>
Класифицирани като „Активи, държани за продажба” – прехвърлени от група в група	-8 321					<b>-8 321</b>
Отписани за периода			-1	-73	-377	<b>-451</b>
Извършена преоценка	881					<b>881</b>
Извършена обезценка	-252					<b>-252</b>
<b>Салдо към 31.12.2012 г.</b>	<b>4 873</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>96</b>	<b>3 308</b>	<b>8 302</b>
<b>Натрупана амортизация</b>						
Салдо към 01.01.2012 г.	<b>94</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>53</b>		<b>165</b>
Амортизация за периода	15		2	19		<b>36</b>
Амортизация на отписаните			1	68		<b>69</b>
<b>Салдо към 31.12.2012 г.</b>	<b>109</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>4</b>		<b>132</b>
<b>Балансова стойност</b>						
<b>Към 01.01.2012 г.</b>	<b>12 471</b>		<b>7</b>	<b>20</b>	<b>3 175</b>	<b>15 673</b>
<b>Към 31.12.2012 г.</b>	<b>4 764</b>		<b>6</b>	<b>92</b>	<b>3 308</b>	<b>8 170</b>

Осчетоводяването на изменението на справедливата стойност на нетекущите активи /земите и сградите, които не са инвестиционни имоти/ е довело до увеличаване на преоценъчният 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 – 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

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

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

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 Отдих и култура - Север, гр. Пловдив и имотите в с. Крумово, община Родопи, Пловдив.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 12 /дванадесет/ имота в местността Парк Отдих и култура - Север, гр. Пловдив, с обща площ 79 007 кв.м. /седемдесет и девет хиляди и седем квадратни метра/. Имотите са придобивани за периода 2005г. – 2007г. с цел формиране на окрупнена територия за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип”. 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 Отдих 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 окрупнена 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. 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 Отдих 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 икономическата група са представени, както следва:

	31.12.2012г. (в хил.лв.)	31.12.2011г. (в хил.лв.)
<b>Земи</b>		
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
<b>Сгради</b>		
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
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>5 334</b>	<b>5 141</b>

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

	31.12.2012 г. (в хил.лв.)	31.12.2011г. (в хил.лв.)
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	381	417
Придобити през периода		
Продадени през прериода		
Преоценка за периода	30	
Обезценка за периода	-5	-36
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>406</b>	<b>381</b>
<b>Сгради</b>		
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
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>4 928</b>	<b>4 760</b>
<b>Инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>5 334</b>	<b>5 141</b>

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

#### 4. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

##### 4.1 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 окрупнена 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”.

##### 4.2. Вземания

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	18	22
Данъци за възстановяване	3	102
Съдебни и присъдени вземания	121	63
Други вземания	50	34
<b>Общо</b>	<b>192</b>	<b>221</b>

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

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

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

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.

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

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

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

Като **вземания по съдебни спорове** са отразени и 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 следните суми:

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

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

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

При консолидационните процедури в перото текущи вземания е направена елиминация на вътрешногрупови вземания в размер на 8 хил.лв.

### ***4.3. Парични средства***

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

Паричните средства на групата в разплащателни сметки /безсрочни депозити/ са 16 хил.лв., а паричните средства по срочни депозити са 1726 хил.лв. Всички депозити са на разположение на групата без ограничителни условия и са бързоликвидни. Те са представени в Отчета за паричните потоци като пари и парични еквиваленти.

### **5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	40	1 660
Неразпределена печалба от минали години	2 369	757
Непокрита загуба от минали години	- 7 351	-6 479
Текуща печалба/загуба	908	-771
<b>Общо</b>	<b>23 413</b>	<b>22 614</b>

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 групата 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 ръководството класифицира като „Активи, държани за продажба”. Тези имоти са прехвърлени от групата на нетекущите активи в групата на текущите активи.

Към 31.12.2012г. икономическата отчита текущ финансов резултат - печалба в размер на 908 хил.лв.

### **6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

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

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

Към 31.12.2012г. дружеството не начислява провизии, съгласно изискванията на МСС 37 – Провизии, условни пасиви и условни активи.

### **7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Задължения във финансови предприятия	102	136
Задължения към свързани предприятия	55	15
Задължения към доставчици	14	38
Задължения към персонал	47	55
Задължения към осигурителни предприятия	1	6
Данъчни задължения	7	13
Други задължения	43	48
<b>Общо</b>	<b>269</b>	<b>311</b>

Като текущо **задължения към финансови предприятия** са представени:

- банковия кредит на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – 90 хил.лв., чийто падеж е през месец Септември 2013г. Договорената лихва е тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2,75%



## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

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

- задължение по договор за финансов лизинг на „Актив Сървисиз” ЕООД – 12 хил.лв., платими през 2013 год.

**Свързано предприятия** с групата е „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ. Задължението към това свързано лице е 55 хил.лв. и представлява задържани 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.

**Задълженията към доставчици са:**

- по издадени фактури за получени доставки – 5 хил.лв.

- за получени гаранции от наематели – 9 хил.лв.

**Задълженията към персонала** представляват текущи задължения към служителите на дружествата от групата, които следва да бъдат уредени през 2013 г.

Полагащите се платени отпуски на персонала за 2012 год. в „Актив Пропъртис” АДСИЦ са ползвани, поради което не се начисляват провизии за задължени за компенсируеми отпуски.

В „Актив Сървисиз” ЕООД са начислени задължения по неползвани отпуски на служителите в размер на 1 хил.лв., които се очакват да се ползват в близките 12 месеца след отчетния период.

Поради малкият брой персонал по трудов договор и невъзникващо право на пенсиониране в близките 5 години, дружествата от групата не оценяват и не начисляват т провизии за пенсионни задължения.

В задълженията към персонала е включено и задължение за изплащане на 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.

**Данъчните задължения** включват:

- ДДС за внасяне – 1 хил.лв., внесен в съответния срок.

- данък върху доходите за начислените на изпълнителния директор тантиеми – 6 хил.лв.

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

При консолидационните процедури в перото текущи задължения е направена елиминация на вътрешногрупови задължения в размер на 8 хил.лв.

## **8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ**

Икономическата група не отчита финансови активи и пасиви, държани за продажба.

### **9. ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от извършени услуги	379	405
Други приходи	1202	83
<b>Общо</b>	<b>1581</b>	<b>488</b>

**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 – 1089 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 преценка.

- продажба на автомобил в „Актив Сървисиз” ЕООД на стойност 36 хил.лв.

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

### **10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от лихви	91	146
Други финансови приходи	3	
<b>Общо</b>	<b>94</b>	<b>146</b>

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

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

### **11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**

#### **11.1. Материали**

	<b>31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Горива и енергия	74	89
Канцеларски материали и консумативи	3	3
Резервни части		1
<b>Общо</b>	<b>77</b>	<b>93</b>

**11.2. Външни услуги**

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

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

**11.3. Разходи за персонала**

	<b>31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.</b>
Възнаграждения и заплати	149	155
Вноски за социално осигуряване	27	23
<b>Общо</b>	<b>176</b>	<b>178</b>

<b>Средносписъчен брой на персонала:</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Обслужващ персонал	4	10
Управленски персонал	4	4
Счетоводен персонал		2
<b>Общо персонал</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

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 на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, чийто размер заедно с полагащите се осигурителни вноски е на стойност 59 хил.лв.

През 2012г. е направена промяна във възнагражденията на ръководния персонал на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, 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.

Провизии за задължения за компенсируеми отпуски са начислени само в „Актив Сървисиз” ЕООД – 1 хил.лв, чието ползване /на отпуските/ се очаква да е в следващите 12 месеца от края на отчетния период.

В „Актив Пропъртис” АДСИЦ полагащите се платени отпуски на персонала за 2012 год. са ползвани, поради което не се начисляват провизии за задължения за компенсируеми отпуски.

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

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

Дружествата от групата не начисляват провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна. Причината за незначителния размер на сегашната стойност на тези разходи е, че в дружеството има само 4 човека, наети по трудов договор.

### **11.4. Разходи за амортизация и обезценка**

Групата е начислила разходи за амортизация за 2012г. в размер на 36 хил.лв.

### **11.5. Други разходи за оперативна дейност**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Обезценка на активи	257	860
Ползван частичен данъчен кредит	1	1
Отписани вземания	5	9
<b>Общо</b>	<b>263</b>	<b>870</b>

“Актив Пропъртис” АДСИЦ извърша както облагаеми, така и необлагаеми доставки. Поради този факт дружеството ползва частичен данъчен кредит на някои доставки, по които е получател и в края на отчетната година извършва корекция на ползвания частичен данъчен кредит.

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.

### **11.6. Балансова стойност на продадени активи**

През 2012г. групата е осъществила продажба на ДМА – лек автомобил на продажна цена 36 хил.лв., изписан по балансова стойност 5 хил.лв. и отчетен резултат от продажба – 31 хил.лв.

## **12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Разходи за лихви	19	13
Други	2	3
<b>Общо</b>	<b>21</b>	<b>16</b>

Разходите за лихви включат:

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

## **13. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ**

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

#### **14. ДИВИДЕНТИ**

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

#### **15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

Към 31 декември 2012г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – член на СД и Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – зам.председател на СД

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	<b>31.12.2012 г. ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г . ХИЛ.ЛВ.</b>
Възнаграждения и осигуровки	132	103
<b>Общо</b>	<b>132</b>	<b>103</b>

##### **15.2. Сделки от друга свързаноост**

Свързано лице с групата са всички акционери в „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

През 2011г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ сключва договор за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски” в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б”, м.НПЗ „Къро”, район „Младост”, гр. София. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

Стойността на извършените строително-монтажни работи през 2012г. е 402 хил.лв. За изпълнението им „Сиенит” 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. Към 31.12.2012г. дружеството има задължение към „Сиенит” ООД в размер на 55 хил.лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности.

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

#### **16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

##### **16.1 Риск от курсови разлики**

Дружествата от групата осъществяват своята дейност изцяло в България и понастоящем не са изложени на риск от курсови разлики.

##### **16.2. Лихви по търговски и банкови кредити**

За финансиране на стопанската си дейност икономическата група използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковия кредит е в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

**16.3. Ликвидност**

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

**16.4. Пазар на недвижими имоти**

Групата инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти продължава да е неблагоприятен за инвестиции, което пряко влияе върху дейността на групата.

**17. 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 финансов отчет.

Настоящият отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 28.02.2013г.

Съставител: .....

/Красимира Панайотова/

гр. Пловдив  
28 февруари 2013 г.

Ръководител: .....

/Дилян Панев/