

Актив Сървисиз ЕООД

***ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР***

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
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. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
2.1. База за съставяне на финансовия отчет	9
2.2. Сравнителни данни	10
2.3. Функционална валута и валута на представяне	11
2.4. Чуждестранна валута	11
2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки	11
2.6. Действащо предприятие	11
2.7. Счетоводни политики	11
2.8. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи	14
2.9. Признаване на приходите и разходите	14
2.10. Данъци върху дохода	15
2.11. Финансови инструменти	15
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	16
4. ТЕКУЩИ АКТИВИ	17
4.1. Вземания	17
4.2. Парични средства	17
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18
6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	18
7. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	18
8. ПРИХОДИ	19
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	19
10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	19
10.1. Суровини и материали	19
10.2. Външни услуги	19
10.3. Разходи за персонала	20
10.4. Разходи за амортизация и обезценка	20
11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	20
12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	20
13. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	20
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	20
14.1. Сделки с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – собственик	21
14.2. Сделки с ключов управленски персонал	21
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	21
15.1. Риск от курсови разлики	21
15.2. Лихви по търговски и банкови кредити	21
15.3. Кредитни рискове	21
15.4. Ликвидност	22
15.5. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	22
15.6. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	23
16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	23

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД
 на 31 декември 2013 г.

	Прило- жения	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 <i>(преизчислен)</i> BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3	69	92
Общо нетекущи активи		69	92
Текущи активи			
Търговски и други вземания	4.1	6	8
Парични средства и парични еквиваленти	4.2	4	6
Разходи за бъдещи периоди		1	10
Общо текущи активи		11	24
ОБЩО АКТИВИ		80	116
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	5	100	100
Натрупана печалба/ (загуба) от предходни периоди		(51)	(98)
Финансов резултат за текущия период	5	(25)	47
Общо собствен капитал		24	49
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и кредити	6	39	51
Общо нетекущи пасиви		39	51
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	7	6	6
Задължения по заеми и кредити	7	11	10
Общо текущи пасиви		17	16
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		80	116

Приложенията от страница 7 до страница 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД
 за годината, приключваща на 31 декември 2013

	Прило- жения	2013 г. BGN'000	2012 г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи	8	66	103
Други доходи		-	36
Общо приходи		66	139
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	10.1	(8)	(5)
Разходи за външни услуги	10.2	(26)	(26)
Разходи за амортизация	10.4	(25)	(20)
Разходи за персонала	10.3	(29)	(34)
Други разходи	10.5	-	(5)
Оперативни разходи общо		(88)	(90)
Резултат от оперативна дейност		(22)	49
Финансови разходи	9 / 11	(3)	(2)
Финансови разходи		(3)	(2)
Печалба/ (загуба) преди облагане с данъци		(25)	47
Данъци върху дохода	12	-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(25)	47
Друг всеобхватен доход			
Общ всеобхватен доход за периода		(25)	47

Приложенията от страница 7 до страница 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД
за годината, приключваща на 31 декември 2013

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г.	100			(98)	2
Печалба или загуба към 31.12.2012				47	47
Ефекти от прилагането на МСФО за междинния период				-	-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци				-	-
Салдо на 31.12.2012 г.	100			(51)	49
Салдо на 01 януари 2013 г.	100			(51)	49
Печалба или загуба за периода				(25)	(25)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци				-	-
Салдо на 31.12.2013 г.	100			(76)	24

Приложенията от страница 7 до страница 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:
Мария Страшилова

Красимир Страшилов

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ СЪРВИСИЗ ЕООД
за годината, приключваща на 31 декември 2013

	Прило- жения	2013 г. BGN'000	2012 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		88	152
Плащания на доставчици и персонал		(47)	(62)
Платени данъци и осигуровки		(23)	(30)
Други плащания за основна дейност		(7)	(9)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		11	51
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини и съоръжения		-	(31)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания на задължения по финансов лизинг		(10)	(28)
Плащания на лихви по финансов лизинг		(3)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(13)	(61)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(2)	(10)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		6	16
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	4.2	4	6

Приложенията от страница 7 до страница 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Управител:

Красимира Панайотова

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

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.

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. Резюме на приложимата счетоводна политика

Приемане на нови и ревизирани Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети с Регламент на ЕК, които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 Януари 2013 година, които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

Измененията на международните стандарти за финансово отчитане, които Дружеството е взело предвид при изготвянето на финансовия отчет, са както следва:

- МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г. - измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи

периоди. Дружеството е избрало да представя елементите на другия всеобхватен доход преди данъци и те са показани за всяка една от групите по отделно.

Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход“.

- МСС 19 „*Доходи на наети лица*“ в сила от 1 януари 2013 г. – с измененията се премахва метода на коридора и се изисква представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби се признават незабавно в друг всеобхватен доход, а не като печалби и загуби. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Променя се момента на признаване на задълженията за доходи при напускане. Новите изисквания се прилагат ретроспективно при спазване на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.
- МСФО 13 „*Оценяване на справедлива стойност*“ в сила от 1 януари 2013 г. - дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност е цената на напускане, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или изчислена, като се използва друга техника за оценяване.
- МСФО 10 „*Консолидирани финансови отчети*“ в сила от 1 януари 2013 г. - въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.
- МСФО 11 „*Съвместни ангажименти*“ в сила от 1 януари 2013 г. - замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия“ и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.
- МСФО 12 „*Оповестяване на дялове в други предприятия*“ в сила от 1 януари 2013 г. - нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.
- МСС 27 „*Индивидуални финансови отчети*“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г. – ревизирият стандарт се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г. - продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти“.
- КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г. - определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от дружеството

Следните нови и ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващите стандарти са в сила за годишни периоди започващи след 1 Януари 2013 г. и не са приложени при изготвянето на тези отчети. Никой от тези стандарти не се очаква да окаже съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ - в сила за отчетни периоди започващи на или след 1.01.2015 г., като по-ранно прилагане е разрешено. Стандартът изисква финансовите активи да се класифицират в две категории за измерване: такива, които се оценяват по справедлива цена и такива, които се оценяват по амортизирана стойност. Определянето се извършва при първоначално им признаване и зависи от бизнес модела на дружеството за управление на финансовите инструменти и характеристиките на договорените парични потоци.
- КРМСФО 21 „Данъци“ - в сила за отчетни периоди започващи на или след 1.01.2014 г. Разяснението установява осчетоводяването на задължения за плащане на налози, които не са данъци върху доходите. В него се разглежда какво е задължително събитие, което поражда плащане на налози и кога следва да се признае, като пасив.

2.1.База за съставяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Актив Сървисиз“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС към 31 Декември 2013 г. Те се състоят от:

- а) Международни стандарти за финансови отчети;
- б) Международни счетоводни стандарти;
- в) Разяснения, дадени от Комитета за Разяснения на Международни стандарти за финансови отчети (КРМСФО) или бившия Постоянния комитет за разяснения (ПКР).

Дружеството е приело първите финансови отчети, изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане да бъдат за годината приключваща на 31 Декември 2012 г.

При изготвянето на този отчет Дружеството е спазило всички изисквания на МСФО 1 *Прилагане за пръв път на Международните стандарти за финансово отчитане*, в сила от 1 Юли 2009 г.

Ръководството на Дружеството е направило преизчисления и корекции в активите и пасивите, сумите в отчета за доходите и движението на паричните потоци, които са отразени в сравнителната информация към 31 Декември 2012 г.

2.2. 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 печалби и загуби и друг всеобхватен доход; Отчет за промените в собствения капитал; Отчет за паричните потоци и приложения за същия период на предходната година (31.12.2012 година).

Отчет за финансовото състояние на 31.12.2012 година

	Прило- жения	Състояние на 31.12.2012 BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3	92		92
Общо нетекущи активи				92
Текущи активи				
Търговски и други вземания	4.1	8		8
Парични средства и парични еквиваленти	4.2	6		6
Разходи за бъдещи периоди		20	(10)	10
Общо текущи активи			(10)	24
ОБЩО АКТИВИ		126	(10)	116
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	2.7.5	100		100
Натрупана печалба/ (загуба) от предходни периоди		(98)		(98)
Финансов резултат за текущия период	5	47		47
Общо собствен капитал		49		49
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми и кредити	6	59	(8)	51
Общо нетекущи пасиви		59		51
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	7	6		6
Задължения по заеми и кредити	7	12	(2)	10
Общо текущи пасиви		18		16
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		126	(10)	116

Бележка 1 Преизчисленията са направени във връзка с преминаването на предприятието по МСФО. Намален е размерът на дългосрочни и краткосрочни задължения по заеми, представляващи лихви по лизингов договор,

съответната корекция е направена в размера на разходи за бъдещи периоди.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема за негова функционална валута. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

2.4. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по курс на деня на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат и се представят нетно към „други доходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Приблизителни оценки и предположения

Преценка на полезния живот на актива, който дружеството ползва, въз основа на договор за финансов лизинг се извършва на края на всеки финансов (отчетен) период. На база на тази преценка се извършва оценка на разходите за амортизация на актива. Те се начисляват текущо и се отчитат през отчета за доходите.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

2.6. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на основата на презумпцията за 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. След извършения преглед на дейността ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси и пълна финансова подкрепа от дружеството – майка Актив Пропъртис АДСИЦ, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.7. Счетоводни политики

2.7.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени

по себестойност, която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг активите се изписват като разход.

Последващо оценяване

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

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

Обезценка

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

2.7.2. Материални запаси

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

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

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

2.7.3. Търговски и други вземания

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

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка,

загубите се начисляват в Отчета за доходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година.

2.7.4. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към последната дата на отчетния период.

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

2.7.5. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2013 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%.

2.7.6. Резерви

Дружеството не подлежи на законови регулации за формиране на резерви и не формира такива.

2.7.7. Дългосрочни пасиви

Към 31 декември 2013г. „Актив Сървисиз“ ЕООД оповестява като дългосрочни пасиви относимата част на задължение по договор за финансов лизинг.

2.7.8. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителния курс на БНБ към датата на изготвяне на финансовия отчет. Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се признават по стойност, равна на получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за доходите при тяхното възникване.

2.7.9. Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се прехвърля към Дружеството съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива се капитализира в счетоводния баланс и се представя като дълготраен материален актив.

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

2.7.10. 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.

2.7.11. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

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

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

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

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

- Автомобили 25 %
- Офис обзавеждане 15 %
- Компютри 50 %

За 2013г. не са предвидени промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

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

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се включва в Отчета за доходите.

2.9. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в Дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степеня, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават, намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени

рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават месечно в съответствие с договорените клаузи с контрагентите. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

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

2.10. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

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

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

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2013г. е 10% /2012г.:10%/

2.11. Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието 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 предприятието към датата на първоначалното им признаване. Обичайно предприятието 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 предприятието е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако предприятието 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 предприятието, 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

Предприятието 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. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

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

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

В балансовата стойност на нетекущите (дълготрайни) материални активи е включена и балансовата стойност на придобите по договори за финансов лизинг активи (автомобил) в размер на 69 хил. лв. към 31.12.2013 година.

Отчетна стойност	Обзавеждане и др. активи BGN'000	Активи в строителство и предоставени аванси BGN'000	Общо ДМА BGN'000
на 01.01.2012г.	75		75
Придобити през периода	96	96	192
Излезли през периода	(74)	(96)	(170)
на 01.01.2013 г.	97		97

	Обзавеждане и др. активи BGN'000	Активи в строителство и предоставени аванси BGN'000	Общо ДМА BGN'000
Постъпили през периода	1	1	2
Излезли през периода	(1)	(1)	(2)
на 31.12.2013 г.	97	-	97
Амортизация			
на 01.01.2012г.	(54)		(54)
Начислена	(20)		(20)
Отписана	69		69
на 01.01.2013 г.	(5)		(5)
Начислена	(25)		(24)
Отписана	1		1
на 31.12.2013 г.	(28)		(28)
Балансова стойност			
на 01.01.2012г.	21		21
на 01.01.2013г.	92		92
на 31.12.2013 г.	69	-	69

4. ТЕКУЩИ АКТИВИ

4.1. Вземания

	31.12.2013	31.12.2012 <i>(преизчислен)</i>
	BGN'000	BGN'000
Вземания от доставчици (предплатен наем офис)	6	-
Вземания от предприятия от група по фактури	-	8
Други (разходи за бъдещи периоди)	1	20
Корекция от преминаване по МСФО		(10)
Общо	7	18

От предплатения наем за офис всяко тримесечие се признава като текущ разход съответната част от наема.

4.2. Парични средства

	31.12.2013	31.12.2012 <i>(преизчислен)</i>
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	4	6
Общо	4	6

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

5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2013	31.12.2012 <i>(преизчислен)</i>
	BGN'000	BGN'000
Записан капитал	100	100
Неразпределена печалба от минали години	53	6
Непокрита загуба от минали години	(104)	(104)
Текуща печалба/загуба	(25)	47
Общо	24	49

Натрупаните печалби /загуби/ са формирани от печалби /загуби/ в предходните отчетни периоди. През отчетния период „Актив Сървисиз“ ЕООД реализира финансов резултат загуба в размер на 25 хил.лв. (към 31.12.2012г. – 47 хил.лв. печалба)

6. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

Дружеството отчита като нетекущи пасиви задължението по договор за финансов лизинг, чийто падеж е след 01.01.2015г. – 39 хил.лв. (към 31.12.2012г. – 59 хил.лв., след корекция във връзка с преминаване по МСФО – 51 хил.лв.).

7. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2013	31.12.2012 <i>(преизчислен)</i>
	BGN'000	BGN'000
Задължения по заеми и кредити	11	12
Корекция във връзка с преминаване по МСС		(2)
Задължения към доставчици	3	4
Задължения, свързани с персонал	1	1
Данъчни задължения (ДДС и данък върху разходите на леки автомобили)	2	1
Общо	17	16

Задълженията по заеми и кредити представляват текущите задължения по финансов лизинг, платими през 2014г. в размер на 11 хил.лв.

Задълженията към персонала и осигурителни институции включват начислени разходи за неизползваните платени отпуски на персонала от 2013 год. включително и дължимите осигурителни вноски в размер на 1 хил.лв.

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.

8. ПРИХОДИ

	2013г. BGN'000	2012г. BGN'000
Приходи от извършени услуги	66	103
Други доходи	-	36
Общо	66	139

Приходите на дружеството се формират от начисленото възнаграждение за обслужване на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – 46 хил.лв. и консултантски услуги – 20 хил.лв.

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Към 31 декември 2013г. финансовите приходи се формират от начислените лихви по разплащателни сметки на дружеството, но стойността им е незначителна и не намира отражение в настоящия отчет.

10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

10.1. Суровини и материали

	2013г. BGN'000	2012г. BGN'000
Офис консумативи	-	1
Резервни части за автомобили	3	-
Гориво	5	4
Общо	8	5

10.2. Външни услуги

	2013г. BGN'000	2012г. BGN'000
Разходи за услуги от подизпълнители		4
Наем офис	3	3
Консултантски услуги	7	9
Застраховки	4	4
Абонаменти	1	1
Ремонт и поддръжка автомобили	6	-
Одиторски услуги	2	2
Данъци и такси	2	2
Други външни услуги	1	1
Общо	26	26

10.3. Разходи за персонала

	2013г.	2012г.
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и заплати	25	29
Вноски за социално осигуряване	4	5
Общо	29	34

10.4. Разходи за амортизация и обезценка

През отчетния период са начислени разходи за амортизация в размер на 25 хил.лв.

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2013г.	2012г.
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви и други финансови разходи	3	2
Общо	3	2

Разходите за лихви се формират от лихвите по платените лизингови вноски по сключени договори.

12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

„Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2013г. 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 активи.

13. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

	Временна разлика 31.12.2013г	Данък 31.12.2013г.	Временна разлика 31.12.2012г	Данък 31.12.2012г.
Неизползвани отпуски и обезщетения	1	-	1	-
Общо :	1	-	1	-

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице с „Актив Сървисиз“ ЕООД е „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. През 2013г. 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.

Вид услуга и контрагент	2013г.	2012г.
	BGN'000	BGN'000
Получени услуги от Актив Пропъртис АДСИЦ		4
Предоставяне на услуга на Актив Пропъртис АДСИЦ	46	99
Общо	46	103

14.2. Сделки с ключов управленски персонал

През 2013г. „Актив Сървисиз“ ЕООД се представлява и управлява от управителя Красимира Ангелова Панайотова. Възнаграждението и осигурителните вноски на управителя към 31 декември 2013г. са:

Вид на сделката	2013г.	2012г.
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и осигурителни вноски	15	15
Общо	15	15

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.

Таблицы на ликвидност и лихвения риск

Управлението счита, че балансовата стойност на финансовите активи и финансовите пасиви, признати по амортизирана стойност, във финансовите отчети е приблизително тяхната справедлива стойност.

	31/12/13		31/12/12	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Вземания:				
- търговски и други вземания	6	6	8	8
Финансови пасиви				
Финансови пасиви, държани по амортизируема стойност:				
- търговски и други задължения	6	6	6	6

Справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви са определени както следва:

- Справедливата стойност на финансовите активи и финансовите пасиви, със стандартни условия и търгувани на активни ликвидни пазари се определят с позоваване на договорените условия по сделката или на котирани пазарни цени.
- Справедливата стойност на други финансови активи и финансови пасиви (с изключение на деривативни инструменти) се определя в съответствие с общоприетите модели за ценообразуване на базата на анализ на дисконтирани парични потоци използвайки цени от наблюдавани текущите сделки на пазара и котировките на дилъри на подобни инструменти.

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 ангажменти

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

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.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Ръководството на 11 февруари 2014.