

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
Неконсолидирани финансови отчети
за периода , приключващ на 31 декември
2012 год.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики

(а) Правен статут

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, бул. Цариградско шосе 9.

Дружеството има издаден лиценз от Комисията за финансов надзор N 40 – ДСИЦ/ 22.12.2006 г.

Дружеството е с капитал 650 000.00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновенни безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционер	Брой акции
ДИ ЕН ДЖИ АСЕТС ЕООД	638775
ФКК ЕООД	3175
ДРУГИ	8050
ВСИЧКО:	650000

Дружеството има Съвет на директорите в състав, както следва:

Ралица Николова Грозданова	Председател
Димитър Атанасов Георгиев	Изпълнителен директор
Любомир Владимиров Павлов	Зам.председател

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Димитър Атанасов Георгиев.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Единния държавен регистър на стопанските субекти БУЛСТАТ под идентификационен код BG 175163724, както и в Държавно обществено осигуряване. Регистрирано е по закона за ДДС.

(б) Съответствие

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в следствие на Регламент ЕС 1606/2002. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2006 г., в Република България действат Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО следва да бъдат преведени официално на български език, приети и от Министерския съвет на Република България и обнародвани в Държавен вестник (ДВ).

Ръководството на дружеството е прегледало и сравнило финансовата информация, оповестяванията и представянията в случай, че настоящите финансови отчети биха били изготвени в съответствие със счетоводните стандарти приети в Република България от Министерски съвет с постановление 207/07.08.2006 година и публикувани в ДВ, брой 66/15.08.2006. В резултат на този преглед няма значителни различия свързани с балансовата стойност на активите и пасивите, и сумите отчетени в отчета за доходите.

(в) База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева

Счетоводната политика е прилагана систематично от Дружеството през всички периоди представени във финансовите отчети.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

(г) Сравнителна информация

База за сравнение на текущите междинни отчети е предходната финансова година – 2011 г.

(д) Отчетна валута

Функционалната и отчетната валута на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз българският лев е свързан с еврото в съотношение BGN 1.95583 за EUR 1.

(е) Операции с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валиден за деня на сделката. Паричните активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за приходите и разходите.

(ж) Финансови инструменти

Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми и търговски задължения.

Недеривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност. Финансови инструменти се признават тогава, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи престават да бъдат признавани ако договорените права върху паричните потоци от финансовия актив не са вече валидни или Дружеството прехвърли финансовия актив на трети лица без да задържа контрол или значителни рискове и изгоди от актива. Покупките и продажбите на финансови активи при обичайната дейност се осчетоводяват към датата на сделката, т.е. датата на която Дружеството е поело ангажимента за покупка или продажба на актива. Финансовите пасиви престават да бъдат признавани ако задълженията на Дружеството определени в договора не са вече валидни, или са освободени или отменени.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

(з) Търговски и други вземания

За извършени продажби по договори, като краткосрочна се показва тази част от вземането, която трябва да бъде изплатена в рамките на една година от съставянето на баланса съгласно договорените срокове.

(и) Парични средства

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки и парични средства по предоставени депозити в местни банки.

За целите на изготвяне на отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20 %)

(й) Задължения по получени заеми

Получените заеми първоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След първоначално отразяване, получените заеми са представени по амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразяват в отчета за приходи и разходи през периода вна възникване на заема на база ефективния лихвен процент.

(к) Търговски и други задължения

Краткосрочните и дългосрочни задължения в лева са оценени по амортизирана стойност. Задълженията за дивиденди и текущата част от дългосрочен дълг се отразяват в баланса като краткосрочни задължения.

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

(л) Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи (ДМА) са оценени по тяхната цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Новопридобитите дълготрайни материални активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупна цена и разходи, направени за въвеждане на актива в експлоатация.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който материалните активи се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лв.

При класифициране на последващи разходи по дълготрайните материални активи като разходи за увеличаване на балансовата стойност на активите или като текущи разходи за дейността се има предвид дали тези разходи са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните активи, съобразно полезния им живот, определен от ръководството на дружеството по групи, както следва:

- | | |
|--|-------------|
| ■ Компютри и компютърна техника | 2 години |
| ■ Транспортни средства/ автомобили/ | 5 години |
| ■ Стопански инвентар и всички останали | 6-10 години |

(м) Нематериални активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от Дружеството се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизация на нематериалните активи се начислява на база линейния метод според оценката за техния полезен живот.

- | | |
|---------------------------|--------------|
| Патенти и търговски марки | 4 - 7 години |
| Програмни продукти | 4 - 7 години |

Бележки към годишен финансов отчет

Значими счетоводни политики, продължение

(н) Основен капитал

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

(о) Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването на причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите от продажба на стоки, се признават, когато значителните рискове и изгоди свързани със собствеността върху стоките са прехвърлени на купувача.

Приходи от извършени услуги се признават в Отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса.

(п) Признаване на приходите и разходите (продължение)

Основните приходи включват приходи от продажба на недвижими имоти, които се признават в момента на възникване и се отнасят в текущия период в отчета за доходите.

(р) Нетни финансови приходи (разходи)

Нетни финансови приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, които се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за доходите.

(с) Данъци върху печалбата

Съгласно чл. 175. от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ПРИКЛЮЧАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

Бележки към годишен финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

1. Финансови приходи.

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Приходи от лихви		30
		30

Приходите от лихви са начислените лихви по разплащателните сметки на Дружеството.

2. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Други приходи	5	13
	5	13

3. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Разходи за външни услуги	9	8
Разходи за амортизации		1
Разходи за възнаграждения	46	41
Разходи за осигуровки и др. социални плащания	3	3
Разходи за обезценка на активи	1579	274
	1637	327

4. Финансови разходи

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011г
Отрицателни курсови разлики -		2
Разходи за лихви по заем и др.	383	422
Банкови такси и комисиони		1
	383	425

Бележки към годишен финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

5. Нетекущи активи.

В хиляди лева	Земи- терени	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012 год.	10101	10101
Придобити		
Обезценка	1579	1579
Амортизация		
Салдо към 31.12.2012 год.	8522	8522

Нетекущите активи представляват недвижим имот, намиращ се в гр София, бул Ал Малинов – Младост 3.

6. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Други вземания от клиенти	1	3
	1	3

7. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в банки	1	2

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

8. Основен капитал

Дружеството е с капитал 650 000.00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновенни безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Основният капитал е записан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

9. Резерви

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 31.12.9.2012 г резервите са в размер на 844 хил.лева

10. Краткосрочни задължения

В хиляди лева	31.12. 2012	31.12.2011г
Данъчни задължения в т.ч		
- Данък дивидент	52	52
Задължения по получени заеми	8508	8508
Други краткосрочни задължения	40	
Получени аванси	1004	611
Неизплатени дивиденди	2871	2871
	12475	12042

11. Събития, възникнали след датата на Финансовия отчет

По време на съставяне на ФО за 2012 година се водят разговори за продажба на Недвижимия имот, собственост на АДСИЦ.

Гл.счетоводител:
/ Ирина Николова



Изпълнителен Директор:
/ Димитър Георгиев

28.02.2013 г.