

# **АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

*Предварителен годишен  
консолидиран финансов отчет*

**Съдържание:**

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН 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	8
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. База за консолидация	9
2.3. Действащо предприятие	10
2.4. Сравнителни данни и преизчисления	10
2.6. Приходи	11
2.7. Разходи	11
2.8. Данъци върху дохода	11
2.9. Доход на акция	12
2.10. Финансови инструменти	12
2.11. Основен капитал	12
2.12. Имоти, машини и съоръжения	12
2.13. Нематериални активи	14
2.14. Инвестиционни имоти	14
2.15. Активи, държани за продажба	14
2.16. Лизинг	14
2.17. Обезценка на нефинансови активи	15
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	15
2.19. Провизии	15
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	16
3. Имоти, машини и съоръжения	18
3.1. Отражение на последващите оценки	17
3.2. Преоценка на земя и сгради	17
3.3. Определяне на справедливата стойност	18
3.4. Активи в процес на изграждане	18
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	19
4.1. Определяне на справедливата стойност	20
5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	20
6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	21
7. МАТЕРИАЛИ	21
8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	21
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
11.1. Задължения към свързани лица	24
12. ПРИХОДИ	24
13. ДРУГИ ДОХОДИ	24
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	24
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	25
16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	25
17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ	25
18. ДРУГИ РАЗХОДИ	26
19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ)	26
20. ДОХОД НА АКЦИЯ	26
21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	26
22. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	26
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	27
23.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	27
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	27
24.1. Пазарен риск	27
24.2. Кредитен риск	27
24.3. Ликвиден риск	28
24.4. Управление на капиталовия риск	28
24.5. Справедлива стойност	28
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	29
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	29

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ  
на 31 декември 2014 г.**

	Прило- жения	<b>31.12.2014</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN'000</b>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	3	16 058	15 431
Инвестиционни имоти	4	3 599	5 433
Търговски и други вземания	5	-	1 019
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>19 657</b>	<b>21 883</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи, държани за продажба	6	900	611
Материали	7	30	
Търговски и други вземания	5	1 703	82
Парични средства и парични еквиваленти	9	1 078	1 211
<b>Общо текущи активи</b>		<b>3 711</b>	<b>1 904</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>23 368</b>	<b>23 787</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	342	154
Премийни резерви	10	472	472
Натрупана печалба (загуба)	10	2 442	2 967
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 984</b>	<b>23 321</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	11	195	169
Задължения по отсрочени данъци	11	1	
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>196</b>	<b>169</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	11	177	86
Задължения по банкови заеми	11	11	11
Провизии			200
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>188</b>	<b>297</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>23 368</b>	<b>23 787</b>

Приложенията от страница 7 до страница 29 представляват неразделна част от финансовия отчет.

24 февруари 2015 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2014г.**

	Прило- жения	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	12	276	375
Други приходи	13	314	249
<b>Приходи общо</b>		<b>590</b>	<b>624</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	14	( 10 )	( 12 )
Разходи за външни услуги	15	( 204 )	( 158 )
Разходи за амортизация	3	( 15 )	( 43 )
Разходи за персонала	16	( 168 )	( 170 )
Разходи за преоценка на активи и пасиви	17	( 568 )	( 197 )
Други разходи	18	( 178 )	( 308 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>( 1 143 )</b>	<b>( 888 )</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>( 553 )</b>	<b>( 264 )</b>
Финансови приходи		32	62
Финансови разходи		( 3 )	( 4 )
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	19	<b>29</b>	<b>58</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>( 524 )</b>	<b>( 206 )</b>
Данъци върху дохода	22	( 1 )	-
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	10	<b>( 525 )</b>	<b>( 206 )</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Преоценка на нетекущи активи		189	114
<b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>		<b>189</b>	<b>114</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>( 336 )</b>	<b>( 92 )</b>
<i>Нетна печалба ( загуба ) на акция лева</i>		<i>( 0,03 )</i>	<i>( 0,01 )</i>

Приложенията от страница 7 до страница 29 представляват неразделна част от финансовия отчет.

24 февруари 2015 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2014г.**

	Основен капитал	Преоценъчни и резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Салдо на 01 януари 2013 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>40</b>	<b>7 719</b>	<b>( 4 074 )</b>	<b>23 413</b>
Покриване на загуби от минали години			( 7 247 )	7 247	-
Общ всеобхватен доход за 2013г.				( 206 )	( 206 )
<b>Салдо на 01 януари 2014 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>154</b>	<b>472</b>	<b>2 967</b>	<b>23 321</b>
Общ всеобхватен доход за 2014г.		188		( 525 )	( 337 )
<b>Салдо на 31.12.2014 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>342</b>	<b>472</b>	<b>2 442</b>	<b>22 984</b>

Приложенията от страница 7 до страница 29 представляват неразделна част от финансовия отчет.

24 февруари 2015 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.**

	Прило- жения	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		367	474
Плащания на доставчици		( 157 )	( 172 )
Други плащания, свързани с инвестиции		( 376 )	
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		( 155 )	( 164 )
Платени данъци, без данъци върху печалбата		( 120 )	( 89 )
Възстановен данък върху оборота		117	65
Други постъпления / (плащания)		( 3 )	( 8 )
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>( 327 )</b>	<b>106</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		( 1 204 )	( 588 )
Постъпления от продажба на дъщерно дружество		1 372	
Плащания при освобождаване от инвестиция в дъщерно дружество		( 10 )	
Постъпления от лихви		50	58
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>208</b>	<b>( 530 )</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания по получени заеми и финансов лизинг		( 11 )	( 100 )
Платени лихви и такси по получени заеми		( 3 )	( 4 )
Дивиденди, платени на акционери			( 5 )
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>( 14 )</b>	<b>( 109 )</b>
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		( 133 )	( 533 )
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>1 211</b>	<b>1 744</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	9	<b>1 078</b>	<b>1 211</b>

Приложенията от страница 7 до страница 29 представляват неразделна част от финансовия отчет.

24 Февруари 2015 г.

Съставител:  
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Обща корпоративна информация

#### 1.1. Учредяване и регистрация

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалището и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2.

Инвестиционната цел на дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Консолидираният финансов отчет на дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2014 г. включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно по-нататък в този отчет са наричани Групата.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 24 февруари 2015 г.

#### 1.2. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

Акции	31 декември 2014 г.			31 декември 2013 г.		
	брой акции	номинална стойност		брой акции	номинална стойност BGN	
		BGN			BGN	
	за 1 акция	общо		за 1 акция	общо	
обикновени безналични акции	19 728 099	1	19 728 099	19 728 099	1	19 728 099
<b>Общо:</b>	<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник-председател на СД

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Стоян Стефанов Лилов - Председател
- Димитър Георгиев Русев – Член
- Дилян Пейчев Панев – Член

Средносписъчният състав на персонала в Групата към 31 декември 2014 е 3 служители (към 31 декември 2013 г. – 4 служители).

#### 1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала му и е включено в този консолидиран финансов отчет.

„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. Управител на дъщерното дружество е Красимира Ангелова Панайотова с мандат от три години.

Към 31 декември 2014 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма други дъщерни дружества и 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.

### **2. Счетоводна политика**

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

Финансовият отчет на Актив пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане 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 бившия Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

а) Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

- Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27.

С измененията в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети се дефинират инвестиционните предприятия и се въвежда изключение от изискването за консолидация на дъщерно дружество. При условията на изключението, инвестиционното предприятие не консолидира своите дъщерни предприятия или не прилага МСФО 3, когато получава контрол над друго предприятие. Вместо това инвестиционното предприятие оценява инвестицията в дъщерно предприятие по справедлива стойност в печалбата или загубата. Изключението не се прилага за дъщерни предприятия, които предоставят услуги, свързани с инвестиционната дейност на инвестиционното предприятие.

Измененията в МСФО 12 и МСС 27 въвеждат нови изисквания за оповестяване за инвестиционните предприятия.

- МСС 32 Финансови инструменти: представяне изяснява изискванията за компенсиране на финансови



активи и финансови пасиви. По-конкретно измененията уточняват значението на „понастоящем има юридически упражняемо право на компенсиране на признатите суми“ и „има намерение да уреди на нетна база или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив“. Измененията изискват ретроспективно прилагане.

- МСС 36 Обезценка на активи отменя изискването за оповестяване на възстановимата стойност на единица, генерираща парични потоци, към която са разпределени репутация или друг нематериален актив с неограничен живот, при условие че няма обезценка или обратно проявление на обезценка. Въведено е допълнително оповестяване за възстановимата стойност на актив, отчитан по справедлива стойност минус разходите по продажбата. Новото оповестяване включва йерархията на справедливата стойност, ключови допускания и методите, използвани за оценката, в съответствие с МСФО 13. Изменението се прилага ретроспективно.
- КРМСФО 21 Налози разглежда въпроса кога да се признава задължение за плащане на налог. Разяснението дефинира понятието „налог“ и уточнява, че задължаващото събитие, което води до възникване на задължение за плащане на налог, е дейността, която налага плащането на законовоустановен налог. Разяснението дава насоки за това как различни видове налози следва да се отчитат, като пояснява, че нито икономическият стремеж за продължаване на дейността в бъдеще, нито допускането за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети, предполагат, че предприятието има настоящо задължение да плати налог, който ще възникне от дейността в бъдещ период. КРМСФО 21 изисква ретроспективно прилагане.

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

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. Предвидени са три фази в проекта: Фаза 1 – Класификация и оценка на финансовите активи и финансовите пасиви; Фаза 2 – Методология за обезценка; и Фаза 3 – Отчитане на хеджирането.
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени приходи и разходи, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, с изключение на недвижимите имоти, използвани в обичайната дейност на дружеството, инвестиционните имоти и имотите, държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

## **2.2.База за консолидация**

Когато дружеството майка има контрол над предприятието, в което е инвестирано, то се класифицира като дъщерно дружество.

Дружеството майка, контролира предприятието, в което е инвестирано, когато притежава всички от следните:

(а) правомощия върху предприятието, в което е инвестирано;

(б) експозиция на, или права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано; и

(в) възможност да използва своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта за инвеститора .

Контролът се преоценява , когато съществуват факти и обстоятелства, които показват , че може да има промяна в някой от тези елементи на контрол.

Консолидираните финансови отчети представят резултатите на дружеството и неговото дъщерно дружество ("Групата"), така все едно те образуват едно цяло. Вътрешнофирмените сделки и салда между дружества от групата следователно се елиминират изцяло. Когато е необходимо, са извършени корекции във финансовите отчети на дъщерното дружество, за да бъдат приведени счетоводните политики в съответствие с използваните в Групата.

### **2.3. Действащо предприятие**

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Групата е направило преценка на способността на предприятията от Групата да продължат своята дейност, като действащи предприятия на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед ръководството на Групата очаква, че разполага с достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Във връзка с оценката на ръководството, която обхваща период от 24 месеца след края на отчетния период, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще, са и обстоятелствата, че текущите активи на Групата превишават значително неговите задължения, което е предпоставка за адекватност на ресурсите на предприятието за неговите ликвидни нужди.

### **2.4. Сравнителни данни и преизчисления**

Дружествата от Групата представят 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 дружество от Групата 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 във финансовите отчети е представена в съответствие с изискванията на МСС 34 Междинно финансово отчитане.

### **2.5. Отчетна валута**

Функционалната и отчетна валута на Групата е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Операции с 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. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

### **2.6. Приходи**

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

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача.

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

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

### **2.7. Разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23*Разходи по заеми*, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

### **2.8. Данъци върху дохода**

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

Субект на данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз“ ЕООД.

Данъчната ставка за 2014г. е 10% ( за 2013г. – 10% ).

### **2.9. Доход на акция**

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

### **2.10. Финансови инструменти**

#### **Финансови активи**

Групата 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**

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.

### **2.11. Основен капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

### **2.12. Имоти, машини и съоръжения**

Недвижимите имоти се отчитат и представят във финансовия отчет по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка.

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

#### **Първоначално придобиване**

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

#### **Последващо оценяване**

Избраният от Групата подход за последваща оценка на **недвижимите имоти** е по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Справедливата стойност се определя от сертифицирани оценители веднъж годишно, в края на отчетния период.

Към датата на преоценката натрупаната амортизация се отписва за сметка на брутната балансова стойност на актива, а нетната стойност се преизчислява спрямо преоценената стойност на актива.

Когато в резултат на преоценката балансовата стойност на актива се увеличава, увеличението се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в собствения капитал като *Резерв от преоценки*. Ако възстановява обратно намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за печалба или загуба, се признава като текущ приход.

Когато балансовата стойност на един актив се намалява в резултат на преоценка, намалението се признава за печалба или загуба. Намалението обаче се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитно салдо в резерва от преоценки по отношение на този актив. Намалението, признато в друг всеобхватен доход, намалява сумата, натрупана в собствения капитал в статията *Резерв от преоценки*.

Последващото оценяване на **машините, съоръженията и оборудването** се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

#### **Последващи разходи**

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

#### **Амортизация**

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	<b>2014 година</b>	<b>2013 година</b>
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Машини и оборудване	3 години	3 години
• Транспортни средства	5 години	5 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

Определеният срок на годност на машини и съоръжения се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

### **2.13. Нематериални активи**

#### **Първоначално придобиване**

Нематериалните активи, придобити от предприятието, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

### **2.14. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

### **2.15. Активи, държани за продажба**

Нетекущ актив, класифициран като държан за продажба, се отчита по по-ниската от неговата балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата. Групата класифицира имоти като държани за продажба, ако техните балансови стойности ще бъдат възстановени по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Това условие се счита за удовлетворено, единствено когато продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние.

### **2.16. Лизинг**

#### **Финансов лизинг**

Договор, при който към Групата се прехвърля съществена част от всички рискове и стопански изгоди,

произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на Групата като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

#### **Оперативен лизинг**

Договор, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг.

Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за периода на лизинга.

#### **2.17. Обезценка на нефинансови активи**

Стойността на активите на Групата се преразглежда периодично в края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на актива е по-високата от стойността на актива в употреба и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Когато балансовата стойност на актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато стойността на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита като други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **2.18. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Лихвите по предоставени срочни депозити са включени като постъпления от инвестиционна дейност.

#### **2.19. Провизии**

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

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

### **Преценки**

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

#### *Оперативен лизинг*

Групата има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че Групата запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчитат като оперативен лизинг.

### **Приблизителни оценки и предположения**

#### *Обезценки на вземания*

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

#### *Справедлива стойност*

Недвижимите имоти, инвестиционните имоти и активите, държани за продажба са представени в отчета по справедлива стойност, изчислена от независим сертифициран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Предвид стагнацията на пазара на недвижимите имоти, оценките не винаги се основават на сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки, поради което е възможно фактическите резултати да се различават от направените оценки.

## **3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи**

	<b>Земя и сгради</b>	<b>Съоръжения и оборудване</b>	<b>Стопански инвентар и други</b>	<b>Активи в процес на изграждане</b>	<b>Нематериални активи</b>	<b>Общо ДМА</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>		<b>BGN'000</b>
<b>ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ</b>						
<b>на 01.01.2013 г.</b>	<b>4 764</b>	<b>99</b>	<b>18</b>	<b>2 289</b>	<b>4</b>	<b>7 174</b>
Придобити	66		3	455		524
Трансфер от/към Активи, държани за продажба	8 321					8 321
	( 628 )					( 628 )
Отписани			( 6 )			( 6 )
Преоценка	151					151
Обезценка	( 63 )					( 63 )
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>12 611</b>	<b>99</b>	<b>15</b>	<b>2 744</b>	<b>4</b>	<b>15 473</b>
Трансфер от Инвестиционни имоти	1 353					1 353
Придобити			4	483		487



Непарична вноска в дъщерно дружество	( 1 353 )					( 1 353 )
Преоценка	222					222
Обезценка	( 67 )					( 67 )
<b>на 31.12.2014 г.</b>	<b>12 766</b>	<b>99</b>	<b>19</b>	<b>3 227</b>	<b>4</b>	<b>16 115</b>
<b>АМОРТИЗАЦИЯ</b>						
<b>на 01.01.2013 г.</b>		<b>( 7 )</b>	<b>( 16 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 23 )</b>
Начислена	( 17 )	( 25 )	( 1 )			( 43 )
Отписана	17	1	6			23
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>-</b>	<b>( 31 )</b>	<b>( 11 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 42 )</b>
Начислена		( 11 )	( 4 )			( 15 )
Отписана						
<b>на 31.12.2014 г.</b>		<b>( 42 )</b>	<b>( 15 )</b>		<b>-</b>	<b>( 57 )</b>
<b>БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ</b>						
<b>на 01.01.2013 г.</b>	<b>4 764</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>2 289</b>	<b>4</b>	<b>7 151</b>
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>12 611</b>	<b>68</b>	<b>4</b>	<b>2 744</b>	<b>4</b>	<b>15 431</b>
<b>на 31.12.2014 г.</b>	<b>12 766</b>	<b>57</b>	<b>4</b>	<b>3 227</b>	<b>4</b>	<b>16 058</b>

Отчетната стойност на напълно амортизираните активи, които се използват в дейността на дружеството, по групи активи е:

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 12 хил.лв.)
- компютърна техника 4 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 0 хил.лв.)

### 3.1. Отражение на последващите оценки

Отражението на изменението в справедливите стойности на притежаваните от дружеството недвижими имоти е върху следните елементи от отчета:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на преоценъчния резерв	214	17
Увеличение на финансовия резултат	36	34
<b>Общо увеличение</b>	<b>250</b>	<b>151</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 28 )	( 3 )
Намаление на финансовия резултат	( 67 )	( 60 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 95 )</b>	<b>( 63 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>155</b>	<b>88</b>

### 3.2. Преоценка на земя и сгради

Дружеството отчита притежаваните от него земи и сгради по модела на преоценената стойност. Ако земите и

сградите се оценяваха по модела на цената на придобиване, балансовата им стойност щеше да бъде, както следва:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Цена на придобиване	14 275	14 275
Натрупана амортизация и обезценка	( 4 325 )	( 4 280 )
<b>Балансова стойност</b>	<b>9 950</b>	<b>9 995</b>

Ръководството счита, че земите и сградите представляват клас от активи в съответствие с МСФО 13, въз основа на вида, характеристиките и рисковете, свързани с имотите.

### 3.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители на „Астра Ес Консулт“ ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 810100333 от 16.08.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица с дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

Описание на методите за оценка на имотите и ключови предположения, използвани при оценката на имотите:

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% месечен наем 2.40 евро/кв.м.	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% месечен наем 2.30 евро/кв.м.	Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% месечен наем 2.40 евро/кв.м.	Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12% месечен наем 7.50 евро/кв.м.	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Житница	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 4% норма на печалба 12% месечен наем 2.75 евро/кв.м.	инж. Ботьо Спасов, 100100656

### 3.4. Активи в процес на изграждане

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	1 734	1 251

Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 112	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ X (консултантски услуги във връзка с осъществяване на инвестиционен проект)	15	15
<b>Общо:</b>	<b>3 227</b>	<b>2 744</b>

#### 4. Инвестиционни имоти

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Инвестиционни имоти - Земи</b>		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	59	59
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен към Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Н. Абаджиев № 37	97	93
Прилежащ терен към Подземни гаражи, Пловдив, ул.Кап.Райчо 56, ТАЦ ГРАНД		263
<b>Инвестиционни имоти - Сгради</b>		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 118	1 125
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	15	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	28	27
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 071	1 066
Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул. Кап. Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	-	1 378
Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 209	1 406
<b>Общо инвестиционни имоти – земи и сгради</b>	<b>3 599</b>	<b>5 433</b>

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	417	406
Увеличение на справедливата стойност	4	16
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 46 )	( 5 )
Трансфер към ИМС	( 217 )	
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>158</b>	<b>417</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	5 016	4 928
Увеличение на справедливата стойност	8	189
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 447 )	( 101 )
Трансфер към ИМС	( 1 136 )	
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>3 441</b>	<b>5 016</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>3 599</b>	<b>5 433</b>

#### 4.1. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независими оценители на „Астра Ес Консулт“ ЕООД: Димитър Спасов, регистрационен номер 100102093 от 12.12.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов, регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица с дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

Описание на методите за оценка на имотите и ключови предположения, използвани при оценката на инвестиционните имоти:

инвестиционен имот	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Магазин – София	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема 1% Техническо обезценяване 5%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Инженерен корпус, гр. Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,10 лв. Несъбираемост на наема 15% Техническо обезценяване 39%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Общезитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%	Месечен наем 0.20 лв./кв.м. Несъбираемост на наема 20% Остатъчна експлоатационна стойност 40 години	инж. Ботьо Спасов, 100100656

#### 5. Търговски и други вземания

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София (очакван срок за придобиване – 2015 г.)	1 019	1 019
Предоставен аванс за строителство - Факултет по журналистика, София	570	11
Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово	30	
Вземания от доставчик ( предплатен наем офис )	3	6
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	11	23
Обезценка на вземания от клиенти	( 5 )	( 2 )
Съдебни и присъдени вземания	34	36
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 34 )	( 29 )
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж		27
Данъци за възстановяване	65	
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	6	6
Други вземания	4	4
<b>Общо, в това число:</b>	<b>1 703</b>	<b>1 101</b>
Текущи	1 703	82
Нетекущи	-	1 019

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в

Общезитие „Добре дошли“, Плевен. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

В следващата таблица е представен възрастовият анализ на търговските и други вземания:

31 декември 2014 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	Просроче- ни от 6 до 12 м. BGN'000	Просро- чени от 1 до 3 г. BGN'000	Просроче- ни над 3 г. BGN'000	ОБЩО BGN'000
Вземания по продажби	-	6		-	-	6
Предоставени аванси	1 619	-	-	-	-	1 619
Предплатени разходи	9	-	-	-	-	9
Данъци за възстановяване	65					65
Други вземания	4	-	-	-	-	4
<b>Общо</b>	<b>1 697</b>	<b>6</b>	-	-	-	<b>1 703</b>

В търговските и други вземания е направена вътрешногрупова елиминация в размер на 26 хил.лв.

#### 6. Активи, държани за продажба

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Недвижим имот в гр.Свиленград - УПИ XXIV /2 749 кв.м./ и сграда /ЗП 1058 кв.м./	880	611
Земеделска земя в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	20	-
<b>Общо</b>	<b>900</b>	<b>611</b>

На 18.12.2014г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот в гр.Свиленград на цена 880 хил.лв. (450 000 EUR). На 8.01.2014 г. с нотариален акт е извършена продажбата на актива. При наличието на реална сделка активът е оценен към 31.12.2014г по справедлива цена, равна на договорената продажна цена.. В резултат на извършената преоценка е отчетен приход в размер на 269 хил.лв.

#### 7. Материали

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика“ - София	30	
<b>Общо</b>	<b>30</b>	-

#### 8. Определяне на справедлива стойност

С оглед подобряване на съпоставимостта при оценяването на справедливата стойност, се определя йерархия на справедливите стойности, която категоризира в три нива хипотезите, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Йерархията на справедливите стойности предоставя най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

В следващата таблица е представена йерархията на справедливите стойности на активите и пасивите на

дружеството:

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност	Справедлива стойност, определена чрез:		
			обявени цени на активни пазари (ниво 1)	обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено (ниво 2)	ненаблюдаемите хипотези (ниво 3)
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Инвестиционни имоти (прил.4):</b>					
Земя – София, бул. Цариградско шосе 101	31.12.2014	61			61
Сграда – София, бул.Цариградско шосе 101	31.12.2014				
Земя УПИ V – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2014	97			97
Триетажна сграда – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2014	1 071			1 071
Сграда общежитие – гр.Плевен	31.12.2014	1 209			1 209
<b>Активи на разположение за продажба:</b>					
УПИ XXIV и сграда – гр.Свиленград	31.12.2014	880	880		
<b>Преоценени ИМС:</b>					
Земя – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	31.12.2014	5 128			5 128
Земя – с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив	31.12.2014	3 596			3 596
Земя – местност Алепу, гр.Созопол	31.12.2014	2 590			2 590
Земя – гр.София, м. Къро	31.12.2014	1 017			1 017
Земя – гр.София, ул.Житница	31.12.2014	435			435

**9. Парични средства и парични еквиваленти**

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Парични средства в брой		
Парични средства в разплащателни сметки	10	1
Парични средства в срочни депозити	1 068	1 206
<b>Общо</b>	<b>1 078</b>	<b>1 207</b>

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение,

без ограничителни условия. Към 31.12.2014 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 22 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 62 хил.лв.)

**10. Собствен капитал**

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	472	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	342	154
Неразпределена печалба от минали години	3 224	3 277
Непокрита загуба от минали години	( 257 )	( 104 )
Текуща печалба (загуба)	( 525 )	( 206 )
<b>Общо</b>	<b>22 984</b>	<b>23 321</b>

**Премииите от емисии** представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните акции.

**11. Търговски и други задължения**

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Предоставен аванс за продажба на имот в гр.Свиленград	33	
Задължения по заеми и финансов лизинг	39	50
Задължения към доставчици	66	9
Задължения към свързани лица ( приложение 10.1 )	144	99
Задължения, свързани с персонала ( заплати, осигуровки, подотчетни лица )	47	48
Данъчни задължения (местни данъци, ДДС и ДОД)	7	9
Задължения по неизплатени дивиденди	18	18
Задължения по отсрочени данъци	1	
Получени гаранции по договори за наем	28	33
Други задължения	1	
<b>Общо, в това число:</b>	<b>384</b>	<b>266</b>
<b>Текущи</b>	<b>188</b>	<b>97</b>
<b>Нетекучи</b>	<b>196</b>	<b>169</b>

В търговските и други задължения е направена вътрешногрупова елиминация в размер на **26 хил.лв.**

Задълженията по отсрочени данъци са свързани с амортизируеми дълготрайно материални активи.

**11.1. Задължения към свързани лица**

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Сиенит строителна група ЕООД – гаранции за СМР	144	99
<b>Общо</b>	<b>144</b>	<b>99</b>

Гаранциите за извършени строително-монтажни работи се отнасят за обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Кърво“, район „Младост“, гр. София. Съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003г. към Закона за устройство на територията, гаранционният срок започва да тече от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Строително-монтажните работи на описания по-горе обект се очаква да бъдат завършени през 2016 г., след която дата започва гаранционният период.

**12. Приходи**

	<b>2014г.</b>	<b>2013г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от наеми	264	313
Приходи от консултантски и маркетингови услуги	12	62
<b>Общо</b>	<b>276</b>	<b>375</b>

За целите на консолидацията е направена елиминация на приходи в размер на **64 хил.лв.**

**13. Други доходи**

	<b>2014г.</b>	<b>2013г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от преоценка на недвижими имоти	314	239
Отписани задължения към акционери		10
<b>Общо</b>	<b>314</b>	<b>249</b>

**14. Разходи за материали**

	<b>2014г.</b>	<b>2013г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ел.енергия и топлоенергия	(2)	(2)
Гориво автомобил	(5)	(5)
Резервни части за автомобили		(3)
Канцеларски материали и консумативи	(3)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(10)</b>	<b>(12)</b>



**15. Външни услуги**

	<b>2014г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2013г.</b> <b>BGN'000</b>
Разходи за наеми	(21)	(21)
Юридически услуги	(6)	(7)
Консултантски услуги за продажба на имот в гр.Свиленград	(55)	
Консултантски и одиторски услуги	(11)	(11)
Изготвяне на пазарни оценки	(3)	(3)
Разходи за такси и членски внос	(5)	(5)
Местни данъци и такси	(83)	(87)
Разходи за застраховки	(7)	(6)
Разходи за ремонт и поддръжка, адм. обслужване на сгради	(3)	(8)
Разходи за абонамент	(1)	(1)
Други разходи	(9)	(9)
<b>Общо</b>	<b>(204)</b>	<b>(158)</b>

За целите на консолидацията е направена елиминация на разходи за услуги в размер на **64 хил.лв.**

**16. Разходи за персонала**

	<b>2014г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2013г.</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и заплати	(149)	(153)
Разходи за социално осигуряване	(19)	(17)
<b>Общо</b>	<b>(168)</b>	<b>(170)</b>

В съответствие с разпоредбите на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, Общото събрание на акционерите е приело Политика за възнагражденията на Съвета на директорите, утвърдена на 30 август 2013 г. Политиката е публикувана в сайта на Актив пропъртис в изпълнение на изискванията на Наредбата. На изпълнителния директор се изплащат тантиеми в размер на 0.25% от основния капитал на дружеството.

Ръководството е преценило, че сегашната стойност на разходите за обезщетения на персонала при пенсиониране, е несъществена за отчета, поради което тези разходи не са начислени.

**17. Разходи за обезценка на активи и пасиви**

	<b>2014г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2013г.</b> <b>BGN'000</b>
Обезценка на земи и сгради	67	60
Обезценка на инвестиционни имоти	493	106
Отписани съдебни вземания поради изтекъл давностен срок	5	29
Обезценка на вземания	3	2
<b>Общо</b>	<b>568</b>	<b>197</b>

### 18. Други разходи

	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
Лихви и неустойки към Община Свиленград	176	200
Съдебни разходи (приложение 11)	-	92
Деловодни съдебни разходи (приложение 11)	-	16
Други	2	-
<b>Общо</b>	<b>178</b>	<b>308</b>

### 19. Финансови приходи/(разходи)

	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
Приходи от лихви от предоставени срочни депозити	22	62
Приходи от продажба дялове в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД	1 372	
Отчетна стойност на продадените дялове в „Актив Паркинг“ ЕООД	(1 362)	
Разходи за лихви по банков заем и финансов лизинг	( 3 )	( 4 )
Други финансови разходи		
<b>Финансови приходи/разходи, нето</b>	<b>29</b>	<b>58</b>

### 20. Доход на акция

	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
Финансов резултат	( 525 )	( 206 )
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	<b>( 0.03 )</b>	<b>( 0.01 )</b>

### 21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Дъщерното дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за 2014г. е 10%. С корпоративен данък се облага положителния данъчен финансов резултат към края на съответната година.

В резултат на прилагане на балансовия метод на изчисляване на отсрочените данъци, дружеството отчита отсрочени данъчни пасиви.

### 22. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

	Размер на данъчно непризнат разход 30.12.2014г BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2014г. BGN'000	Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2013г BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2013г. BGN'000
Неизползвани отпуски и обезщетения	1	-	1	-
Амортизируеми дълготрайни материални активи	(12)	(1)		
<b>Общо :</b>	<b>(12)</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 23. Сделки със свързани лица

Свързани лица с икономическата група „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Сиенит строителна група“ ЕООД и ИД Адванс Инвест АД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

#### 23.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в приложение 1.2. Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	<b>2014г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2013г.</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и осигуровки	137	136
<b>Общо</b>	<b>137</b>	<b>136</b>

### 24. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложена групата при осъществяване на операциите ѝ, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

#### 24.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

##### **Валутен риск**

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

##### **Лихвен риск**

Икономическата група не е изложена на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

##### **Ценови риск**

Групата е изложена на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

#### 24.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на Групата, носители на кредитен риск, са парични средства в

банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружествата от групата. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

#### **24.3. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Провежда се консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

#### **24.4. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Групата управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Актив Пропъртис АДСИЦ следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това ръководството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	342	154
Премийни резерви	472	472
Финансов резултат	2 442	2 967
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 984</b>	<b>23 321</b>
Недвижими имоти	17 245	18 655
Задължения	384	466
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.02
Имоти към собствен капитал	0.75	0.80
Пазарна капитализация	4 340	3 452

#### **24.5. Справедлива стойност**

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Политиката на дружествата от групата е да оповестяват във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса и за които съществува основен пазар или при липса на основен пазар, най-изгоден за този актив пазар.

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, дружеството 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 групата 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.

#### **25. Условни ангажименти**

Дружествата от групата не водят съдебни дела и нямат условни ангажименти.

#### **26. 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 Групата.