

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

*Предварителен консолидиран годишен
финансов отчет
към 31 Декември 2015г.*

19 Февруари 2016г., София

Този отчет съдържа 32 страници

Съдържание:

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ | 4 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА | 5 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 6 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК | 6 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ | 7 |
| 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ | 7 |
| 1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ | 7 |
| 1.2. СОБСТВЕНОСТ И УПРАВЛЕНИЕ | 7 |
| 1.3. СТРУКТУРА НА ГРУПАТА | 8 |
| 1.4. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ | 8 |
| 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА | 8 |
| 2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ | 8 |
| 2.2. БАЗА ЗА КОНСОЛИДАЦИЯ | 8 |
| 2.3. ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ | 11 |
| 2.5. ОТЧЕТНА ВАЛУТА | 12 |
| 2.6. ПРИХОДИ | 12 |
| 2.7. РАЗХОДИ | 12 |
| 2.9. ДОХОД НА АКЦИЯ | 13 |
| 2.10. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ | 13 |
| 2.13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 15 |
| 2.14. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ | 15 |
| 2.15. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА | 15 |
| 2.16. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ | 15 |
| 2.17. ЛИЗИНГ | 16 |
| 2.18. ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ | 16 |
| 2.19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 16 |
| 2.20. ПРОВИЗИИ | 17 |
| 2.21. СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ | 17 |
| 3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 18 |
| 3.1. Отражение на последващите оценки | 19 |
| 3.2. Преоценка на земя и сгради | 19 |
| 3.3. Определяне на справедливата стойност | 19 |
| 3.4. Активи в процес на изграждане | 20 |
| 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ | 20 |
| 4.3. Определяне на справедливата стойност | 21 |
| 5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ | 22 |
| 6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА | 23 |
| 7. МАТЕРИАЛИ | 23 |
| 8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ | 23 |
| 9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 24 |
| 10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 25 |
| 11.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 26 |
| 12. ПРИХОДИ | 26 |
| 13. ДРУГИ ДОХОДИ | 27 |
| 14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ | 27 |
| 15. ВЪНШНИ УСЛУГИ | 27 |
| 16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА | 27 |
| 17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗОЦЕНКИ НА АКТИВИ И ПАСИВИ | 28 |
| 18. ДРУГИ РАЗХОДИ | 28 |
| 19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ | 28 |
| 20. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ | 28 |
| 21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 29 |
| 21.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА КЛЮЧОВИЯ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ | 29 |
| 22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК | 29 |
| 22.1. ПАЗАРЕН РИСК | 29 |
| 22.2. КРЕДИТЕН РИСК | 30 |
| 22.3. ЛИКВИДЕН РИСК | 30 |
| 22.4. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК | 31 |
| 22.5. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ | 31 |
| 23. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ | 32 |
| 24. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД | 32 |

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 на 31 декември 2015 г.**

| | Прило- жения | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи | 3 | 18 075 | 16 058 |
| Инвестиционни имоти | 4 | 3 507 | 3 599 |
| Общо нетекущи активи | | 21 582 | 19 657 |
| Текущи активи | | | |
| Активи, държани за продажба | 6 | - | 900 |
| Материали | 7 | 30 | 30 |
| Търговски и други вземания | 5 | 877 | 1 704 |
| Вземане от банка по предоставено обезпечение в парични средства | 8 | 556 | |
| Парични средства и парични еквиваленти | 8 | 23 | 1 078 |
| Общо текущи активи | | 1 486 | 3 712 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 23 068 | 23 369 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| Основен капитал | 9 | 19 728 | 19 728 |
| Обратно изкупени собствени акции | 9 | (1) | |
| Преоценъчни резерви | 9 | 388 | 339 |
| Премийни резерви | 9 | 472 | 472 |
| Натрупана печалба (загуба) | 9 | 2 173 | 2 444 |
| Общо собствен капитал | | 22 760 | 22 983 |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 10 | 218 | 194 |
| Задължения по отсрочени данъци | 17 | 1 | 1 |
| Общо нетекущи пасиви | | 219 | 195 |
| Текущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 10 | 76 | 179 |
| Задължения по договор за финансов лизинг | 11 | 13 | 12 |
| Общо текущи пасиви | | 89 | 191 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 23 068 | 23 369 |

Приложенията от страница 7 до страница 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

19 Февруари 2016 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Диян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА
 на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 за годината, приключваща на 31 декември 2015г.**

| | Прило- жения | 2015г. BGN'000 | 2014г. BGN'000 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| ПРИХОДИ | | | |
| Приходи от продажби | 12 | 227 | 276 |
| Други доходи | | 52 | 317 |
| Приходи общо | | 279 | 593 |
| РАЗХОДИ | | | |
| Разходи за материали | 13 | (14) | (10) |
| Разходи за външни услуги | 14 | (163) | (204) |
| Разходи за амортизация | 3 | (14) | (15) |
| Разходи за персонала | 15 | (174) | (168) |
| Разходи за преоценка на активи и пасиви | | (186) | (568) |
| Други разходи | | (1) | (178) |
| Оперативни разходи общо | | (552) | (1 143) |
| Резултат от оперативна дейност | | (273) | (550) |
| Приходи от продажба на активи, държани за продажба | 6 | 880 | |
| Отчетна стойност на активите, държани за продажба | 6 | (880) | |
| Печалба / Загуба от продажба | | - | |
| Финансови приходи | 16 | 4 | 31 |
| Финансови разходи | 16 | (2) | (3) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | | 2 | 28 |
| Печалба (загуба) преди облагане с данъци | | (271) | (522) |
| Данъци върху дохода | 17 | | (1) |
| Нетна печалба/загуба за периода | 9 | (271) | (523) |
| Друг всеобхватен доход | | | |
| Преоценка на нетекущи активи | | 49 | 186 |
| Друг всеобхватен доход, нетно от данъци | | 49 | 186 |
| Общ всеобхватен доход за периода | | (222) | (337) |

Приложенията от страница 7 до страница 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

19 Февруари 2016 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 2015г.

| | Основен капитал | Обратно изкупени собствени акции | Преоценъчни резерви | Премийни резерви | Натрупана печалба (загуба) | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Салдо на 01 януари 2014 г. | 19 728 | | 154 | 472 | 2 967 | 23 321 |
| Общ всеобхватен доход за 2014г. | | | 186 | | (523) | (337) |
| Други изменения в собствения капитал | | | (1) | | | (1) |
| Салдо на 31.12.2014г. | 19 728 | | 339 | 472 | 2 444 | 22 983 |
| Салдо на 01 януари 2015 г. | 19 728 | | 339 | 472 | 2 444 | 22 983 |
| Ефект от обратно придобиване на акции | | (1) | | | | (1) |
| Общ всеобхватен доход за 2015г. | | | 49 | | (271) | (222) |
| Салдо на 31.12.2015 г. | 19 728 | (1) | 388 | 472 | 2 173 | 22 760 |

Приложенията от страница 7 до страница 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

19 Февруари 2016 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 декември 2015г.

| | Прило- жения | 2015г. BGN'000 | 2014г. BGN'000 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Парични потоци от оперативна дейност | | | |
| Постъпления от клиенти | | 292 | 367 |
| Плащания на доставчици | | (198) | (149) |
| Парични плащания на персонала и за социално осигуряване | | (174) | (170) |
| Платени данъци, без данъци върху печалбата | | (88) | (92) |
| Постъпления от възстановен данък в/у добавена стойност | | 209 | 117 |
| Плащане за ДДС съгласно договор за продажба | | (142) | |
| Платени лихви и неустойки | | | (376) |
| Други постъпления / (плащания) | | (5) | (3) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | (106) | (306) |
| Платени лихви по овърдрафт | | (4) | |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | | |
| Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения | | (1 393) | (1 224) |
| Постъпления от продажба на активи, държани за продажба | | 1 016 | |
| Постъпления от продажба на дъщерно дружество | | | 1 372 |
| Плащания при освобождаване на инвестиция в дъщерно дружество | | | (10) |
| Постъпления от лихви | | 4 | 49 |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | (373) | 187 |
| Парични потоци от финансова дейност | | | |
| Получен заем по договор за овърдрафт | | | |
| Предоставено обезпечение по получен овърдрафт | | (556) | |
| Плащания по получени заеми и финансов лизинг | | (13) | (11) |
| Платени лихви и такси по получени заеми | | (2) | (3) |
| Плащания при обратнo придобиване на акции | | (1) | |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | (572) | (14) |
| Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти | | (1 055) | (133) |
| Парични средства и еквиваленти на 1 януари | | 1 078 | 1 211 |
| Парични средства и еквиваленти на 31 декември | 8 | 23 | 1 078 |

Приложенията от страница 7 до страница 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

19 Февруари 2016 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Обща информация

Консолидираният финансов отчет на Групата към **31 декември 2015г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно и по-нататък в този отчет са наричани Групата.

Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество към **30 Септември 2015 г.** са одобрени за издаване с решение на Съвет на директорите от 19 Февруари 2015 г.

1.2. Собственост и управление

"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.

На проведеното на 05.06.2015г. годишно общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е взето решение за увеличаване номиналната стойност на акциите на Дружеството от 1 (един) лев на 9 (девет) лева и намаляване на техния общ брой от 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) на 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) при спазване досегашния размер на капитала на Дружеството.

С оглед направените промени разпределението на основния капитал по съдебна регистрация е както следва:

| Акции | 31 декември 2015 г. | | | 31 декември 2014 г. | | |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | брой акции | номинална стойност | | брой акции | номинална стойност BGN | |
| | | за 1 акция | общо | | за 1 акция | общо |
| обикновени безналични акции | 2 192 011 | 9 | 19 728 099 | 19 728 099 | 1 | 19 728 099 |
| Общо: | 2 192 011 | | 19 728 099 | 19 728 099 | | 19 728 099 |

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество. Седалището и адрес на управление на дружеството е:
град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2.

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-председателна СД

Дружеството се представява 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 2015г.** е 3 служители (към 31 декември 2014 г. – 3 служители).

1.3. Структура на Групата

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала. „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 2015 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 Групата 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 2015 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Консолидираният финансов 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.

Групата изготвя и представя единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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. Консолидацията на дъщерните дружества започва, когато Групата придобива контрол и приключва когато Групата губи контрол върху тях. Активите, пасивите, приходите и разходите на дъщерните дружества придобити или излезли през годината се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход от датата на която Групата придобива контрол до датата на изгубване на контрола.

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.

Консолидираните финансови отчети включват резултатите от бизнес комбинации при използване на метода на придобиване . В отчета за финансовото състояние, придобитите идентифицируеми активи, пасиви и потенциални задължения се признават първоначално по справедлива стойност на датата на придобиване. Резултатите от придобитите дейности са включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход и резултатите от дейността, считано от датата, на която е бил получен контрол . Те се изваждат от консолидация от датата, на която контролът се прекратява.

Неконтролиращи участия

Предприятието майка представя неконтролиращите участия в собствения капитал в консолидирания отчет за финансовото състояние, отделно от собствения капитал на предприятието майка. Промените в участието на дружеството майка в собствеността в дадено дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол върху него, се отчитат като сделки със собствен капитал (т.е. сделки със собствениците в качеството им на такива).

Дружеството отнася печалбата или загубата и всеки компонент на друг всеобхватен доход към собствениците на предприятието майка и към неконтролиращите участия. Дружеството отнася също така общия всеобхватен доход към собствениците и към неконтролиращите участия, дори ако това води до отрицателен дял на неконтролиращите участия.

Ако дадено дъщерно дружество има в обръщение кумулативни преференциални акции, които са класифицирани като собствен капитал и се държат от неконтролиращи участия, дружеството изчислява своя дял от печалбата или загубата, след корекции за дивидентите върху тези акции, независимо от това дали тези дивиденти са били обявени или не.

2.2.1. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на придобиването. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на придобиването включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Разликата между цената на бизнес комбинацията и дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения определени по-долу се отчита, като репутация.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

2.2.2. Търговска репутация

Търговската репутация, възникваща в дадена бизнес комбинация се признава към датата на придобиване, оценена като превишението на (а) над (б) по-долу:

(а) сбора на:

(i) прехвърленото възнаграждение, оценено в съответствие с настоящия МСФО, което по принцип изисква справедлива стойност към датата на придобиване (вж. параграф 37);

(ii) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, оценено в съответствие с настоящия МСФО; и

(iii) в бизнес комбинация, постигната на етапи (вж. параграфи 41 и 42), справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на придобиващия в придобиваното предприятие;

(б) нетната сума към датата на придобиване от сумите на разграничимите придобити активи и поети пасиви, оценени в съответствие с настоящия МСФО.

Търговската репутация се проверява за обезценка поне веднъж годишно. За целите на проверката за обезценка, търговската репутацията се разпределя върху всички позиции на Дружеството, генериращи приходи, за които се очаква да има полза от бизнес комбинацията. Позициите, генериращи приходи, към които търговската репутацията е била разпределена, се проверяват за обезценка веднъж годишно, или по-често, когато има индикация, че позицията може да е обезценена. Ако възстановимата стойност на позицията, генерираща печалба, е по-малка от нейната балансова стойност, първо се определя загубата от обезценката, за да се намали балансовата стойност на търговската репутация, разпределена върху позицията, и след това върху другите активи на позицията на пропорционален принцип, въз основа на балансовата стойност на всеки актив от единицата. Загуба от обезценка, призната по отношение на търговската репутация, не се възстановява в по-късен период.

При освобождаване от дъщерно дружество, относимият размер на търговска репутация се включва при определянето на печалбата или загубата от освобождаването.

2.3. Действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска че Групата ще може да изпълни задълженията си по сключени договори за изпълнение на инвестиционни проекти.

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.

2.5. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Групата е български лев.

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 отчитат, като 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 групата и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, намалени с отстъпки, рабати 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 2015г. е 10% (за 2014г. – 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 котират 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 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:

| | 2015 година | 2014 година |
|------------------------|-------------|-------------|
| • 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 проспективно 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. Материални запаси

Материалните запаси се представят във финансовия отчет по по-ниската от стойността на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Определя се на база

проучвания на пазара и експертна оценка. Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба. Изписването на материални запаси е по метода първа входяща, първа изходяща стойност.

2.17. 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 ползван 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.

2.18. 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.

2.19. 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, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с данък добавена стойност, са представени в оперативната дейност, като самостоятелни позиции.

2.20. 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.

2.21. 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. Вземания, които не са събрани за повече от три месеца, се обезценяват с 50%. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. 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

| | Земя и сгради | Съоръжения и оборудване | Стопански инвентар и други | Активи в процес на изграждане | Нематериални активи | Общо ДМА |
|------------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | | BGN'000 |
| Отчетна стойност | | | | | | |
| на 01.01.2014 г. | 12 611 | 99 | 15 | 2 744 | 4 | 15 473 |
| Трансфер от Инвестиционни имоти | 1 353 | | | | | 1 353 |
| Придобити | | | 4 | 483 | | 487 |
| Непарична вноска в дъщерно дружество | (1 353) | | | | | (1 353) |
| Преоценка | 250 | | | | | 250 |
| Обезценка | (95) | | | | | (95) |
| на 31.12.2014 г. | 12 766 | 99 | 19 | 3 227 | 4 | 16 115 |
| Трансфер в активи в процес на изграждане | (435) | | | 435 | | - |
| Придобити | 73 | | | 1 954 | | 2 027 |
| Преоценка | 93 | | | | | 93 |
| Обезценка | (89) | | | | | (89) |
| на 31.12.2015 г. | 12 408 | 99 | 19 | 5 616 | 4 | 18 146 |
| Амортизация | | | | | | |
| на 01.01.2014 г. | - | (31) | (11) | - | - | (42) |
| Начислена | - | (11) | (4) | | | (15) |
| на 31.12.2014 г. | - | (42) | (15) | - | - | (57) |
| Начислена | - | (11) | (3) | | | (14) |
| на 31.12.2015 г. | - | (53) | (18) | - | - | (71) |
| Балансова стойност | | | | | | |
| на 01.01.2014г. | 12 611 | 69 | 3 | 2 744 | 4 | 15 431 |
| на 31.12.2014 г. | 12 766 | 57 | 4 | 3 227 | 4 | 16 058 |
| на 31.12.2015 г. | 12 408 | 46 | 1 | 5 616 | 4 | 18 075 |

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

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 12 хил.лв.)
- компютърна техника 6 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 4 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:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Увеличение на преоценъчния резерв | 69 | 217 |
| Увеличение на финансовия резултат | 24 | 33 |
| Общо увеличение | 93 | 250 |
| Намаление на преоценъчния резерв | (20) | (28) |
| Намаление на финансовия резултат | (69) | (67) |
| Общо намаление | (89) | (95) |
| Нетен ефект от измененията в справедливата стойност: | 4 | 155 |

3.2. Преоценка на земя и сгради

Групата 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 стойност щеше да е различна от преоценената стойност

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 фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 100102093 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 на 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 Отдых и култура Пловдив | Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50% | "вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |
| Крумово | Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50% | "вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% | Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656 |
| Алепу | Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50% | "вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |

| ИМОТ | метод на оценка | значителни ненаблюдаеми хипотези | оценител, лиценз |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Местност Къро, София | Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50% | "вечна рента" - 8% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 5% норма на печалба 12% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |
| Житница | Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50% | "вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 3% норма на печалба 12% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |

3.4. Активи в процес на изграждане

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет | 1 864 | 1 734 |
| Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м. | 1 113 | 1 112 |
| Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП) | 318 | 318 |
| Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП) | 48 | 48 |
| УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж | 9 | |
| УПИ X (трансфер от сграда-активи) | 435 | |
| Сграда – общежитие в УПИ X (покупка и реконструкция) | 1 829 | 15 |
| Общо: | 5 616 | 3 227 |

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Земи | | |
| Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101 | 77 | 59 |
| Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101 | 1 | 1 |
| Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101 | 2 | 1 |
| Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37 | 97 | 97 |
| Сгради | | |
| Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101 | 1 100 | 1 118 |
| Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101 | 14 | 15 |
| Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101 | 28 | 28 |
| Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37 | 1 069 | 1 071 |
| Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187 | 1 119 | 1 209 |
| Общо инвестиционни имоти | 3 507 | 3 599 |

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Земни | | |
| Справедлива стойност в началото на периода | 158 | 417 |
| Увеличение на справедливата стойност | 19 | 4 |
| Намаление на справедливата стойност (обезценка) | | (46) |
| Трансфер към ИМС | | (217) |
| Справедлива стойност в края на периода | 177 | 158 |
| Сгради | | |
| Справедлива стойност в началото на периода | 3 441 | 5 016 |
| Увеличение на справедливата стойност | | 7 |
| Намаление на справедливата стойност (обезценка) | (111) | (446) |
| Трансфер към ИМС | | (1 136) |
| Справедлива стойност в края на периода | 3 330 | 3 441 |
| Общо инвестиционни имоти в края на периода | 3 507 | 3 599 |

4.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независим оценител на фирма Астра Ес Консулт ЕООД инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителят не е свързано лице на дружеството и има 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% | 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. 6,12 лв. Несъбираемост на наема – 0% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |
| Общежитие „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 57% | инж. Ботьо Спасов, 100100656 |

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Предоставени аванси за придобиване на ½ от УПИ X в гр.София (окончателно придобиване през м.01.2016 г.) | 208 | 1 019 |
| Предоставен аванс за строителство - Факултет по журналистика,София | 589 | 570 |
| Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово | | 30 |
| Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово | 23 | |
| Вземания от доставчик (предплатен наем офис) | | 3 |
| Вземания от клиенти (наеми и консумативи) | 11 | 11 |
| Обезценка на вземания от клиенти | (6) | (5) |
| Съдебни и присъдени вземания | 39 | 34 |
| Обезценка съдебни и присъдени вземания | (39) | (34) |
| Данъци за възстановяване | 40 | 65 |
| Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж | 6 | 6 |
| Вземания от подотчетни лица | 2 | |
| Други вземания | 4 | 5 |
| Общо, в това число: | 877 | 1 704 |
| Текущи | 877 | 1 704 |
| Нетекучи | - | - |

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общежитие „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 2015 г. | с ненастъпил падеж BGN'000 | просрочени до 6 м. BGN'000 | просрочен и от 6 до 12 м. BGN'000 | просрочен и от 1 до 3 г. BGN'000 | просрочен и над 3 г. BGN'000 | Общо BGN'000 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| Вземания по продажби | | 5 | | | | 5 |
| Предоставени аванси | 820 | | | | | 820 |
| Данъци за възстановяване | 40 | | | | | 40 |
| Вземания по гаранции | 6 | | | | | 6 |
| Вземания от подотчетни лица | 2 | | | | | 2 |
| Други вземания | 4 | | | | | 4 |
| Общо | 872 | 5 | | | | 877 |

6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| УПИ XXIV в гр. Свиленград 2 749 кв.м. ведно с построената в него сграда | - | 880 |
| Библиотека и пералня (ЗП 1058 кв.м.) | | |
| Нива, находяща се в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив | - | 20 |
| Общо | - | 900 |

На 08.01.2015г. съгласно нотариален акт е извършена продажба на имота в гр.Свиленград. Стойността на сделката възлиза на 880 хил.лв., която е и справедливата стойност на имота. От продажбата не е отчетен финансов резултат, тъй като към 01.01.2015г. имотът е представен в Отчета за финансовото състояние по справедливата му стойност (880 хил.лв.) Сумата не е погасена изцяло от клиента, договорено е разсрочено плащане с краен срок м.11.2015г.

На 29.05.2015г. Актив Сървисиз ЕООД продава с нотариален акт на Актив Пропъртис АДСИЦ земя в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив на стойност 41 хил.лв. В консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход е направена вътрешногрупово елиминиране на приходите от продажба и отчетната стойност на активите, държани за продажба.

7. МАТЕРИАЛИ

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика“ - София | 30 | 30 |
| Общо | 30 | 30 |

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 |
| Инвестиционни имоти (прил.4): | | | | | |
| Земя – София, бул. Цариградско шосе 101 | 31.12.2015 | 80 | | | 80 |
| Сграда – София, бул.Цариградско шосе 101 | 31.12.2015 | 1 142 | | | 1 142 |
| Земя УПИ V – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37 | 31.12.2015 | 97 | | | 97 |
| Триетажна сграда – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37 | 31.12.2015 | 1 069 | | | 1 069 |
| Сграда общежитие – гр.Плевен | 31.12.2015 | 1 119 | | | 1 119 |
| Преоценени ИМС: | | | | | |
| Земя – гр.Пловдив, местност Парк Отдох и култура | 31.12.2015 | 5 117 | | | 5 117 |
| Земя – с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив | 31.12.2015 | 3 680 | | | 3 680 |
| Земя – местност Алепу, гр.Созопол | 31.12.2015 | 2 595 | | | 2 595 |
| Земя – гр.София, м. Кърво | 31.12.2015 | 1 017 | | | 1 017 |

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Парични средства в брой | 1 | - |
| Парични средства в разплащателни сметки | 18 | 82 |
| Парични средства в срочни депозити | - | 996 |
| Общо | 19 | 1 078 |

Групата инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение, без ограничителни условия. Към **31.12.2015 г.** са отчетени приходи от лихви в размер на 4 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 22 хил.лв.)

През м.Май 2015г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор с Инвестбанк АД за предоставяне на овърдрафт в размер на 500 хил.лв. с краен срок на погасяване 26.05.2015г. За обезпечаване в пълен размер на вземането на банката (главница и лихва) дружеството учредява в полза на банката залог върху свое **парично вземане в размер на 556 хил.лв.**, като размерът на обезпечението е посочено на отделен ред в Отчета за финансовото състояние. Към 31 декември 2015г. овърдрафтът е погасен изцяло.

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

| | 31.12.2015 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции | 19 728 | 19 728 |
| Обратно изкупени собствени акции – 453 броя акции | (1) | |
| Премии от емисии | 472 | 472 |
| Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.3.1) | 388 | 339 |
| Неразпределена печалба от минали години | 3 224 | 3 224 |
| Непокрита загуба от минали години | (780) | (257) |
| Текуща печалба/ (загуба) | (271) | (523) |
| Общо | 22 760 | 22 983 |

На проведеното на 05.06.2015г. годишно общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е взето решение дружеството да извърши обратно изкупуване на акции до 3 (три) на сто собствени акции на регулиран пазар за една календарна година.

През 2015г. е извършено обратно изкупуване на 5000 броя акции с номинал 1 лев, от които 923 броя са използвани за компенсиране на 175 акционери, чиито акции към датата на обратния сплит, разделени на 9 (девет) няма да формират цяло число.

Към 31.12.2015г. преоценъчният резерв е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от 69 хил.лв при преоценка на имоти в с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив
- намаляване на преоценъчен резерв с 20 хил.лв. от обезценка на следните имоти: имоти в Парк Отдих и култура – 5 хил.лв., имоти в с.Крумово – 15 хил.лв.

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Предоставен аванс за продажба на имот в гр.Свиленград | - | 33 |
| Задължения по финансов лизинг | 27 | 39 |
| Задължения към доставчици | 6 | 68 |
| Задължения към свързани лица (приложение 10.1) | 174 | 144 |
| Задължения, свързани с персонала (заплати, осигуровки, подотчетни лица) | 47 | 47 |
| Данъчни задължения (местни данъци, ДДС и ДОД) | 8 | 7 |
| Задължения по неизплатени дивиденди | 9 | 18 |
| Получени гаранции по договори за наем | 35 | 28 |
| Други задължения | 1 | 1 |
| Общо, в това число: | 307 | 385 |
| Текущи | 89 | 191 |
| Нетекучи | 218 | 194 |

11.1. Задължения към свързани лица

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Сиенит строителна група ЕООД – гаранции за СМР | 174 | 144 |
| Общо | 174 | 144 |

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 „Къро“, 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 2017 г., след която дата започва гаранционният период.

12. ПРИХОДИ

| | 2015 | 2014 |
|------------------|----------------|----------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Приходи от наеми | 227 | 264 |
| Общо | 227 | 264 |

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация в размер на **62 хил.лв.**

13. ДРУГИ ДОХОДИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Приходи от преценка на недвижими имоти | 43 | 317 |
| Отписани задължения към акционери | 9 | |
| Общо | 52 | 317 |

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ел.енергия и топлоенергия | (3) | (2) |
| Гориво и резервни части автомобил | (8) | (5) |
| Канцеларски материали и консумативи | (3) | (3) |
| Общо | (14) | (10) |

15. ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Разходи за наеми | (21) | (21) |
| Юридически и одиторски услуги | (25) | (17) |
| Консултантски услуги за продажба на имот в гр.Свиленград | | (55) |
| Изготвяне на пазарни оценки | (3) | (3) |
| Разходи за такси и членски внос | (5) | (5) |
| Местни данъци и такси | (84) | (83) |
| Разходи за застраховки | (6) | (7) |
| Разходи за ремонт и поддръжка, адм. обслужване на сгради | (10) | (3) |
| Банкови такси | (2) | (1) |
| Други разходи | (7) | (9) |
| Общо | (163) | (204) |

За целта на консолидацията е направено вътрешногрупово елиминиране на разходи в размер на **62 хил.лв.**

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Възнаграждения и заплати | (104) | (99) |
| Тантиеми (вкл.социални осигуровки) | (51) | (50) |
| Разходи за социално осигуряване | (19) | (19) |
| Общо | (174) | (168) |

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 ОБЕЗОЦЕНКИ НА АКТИВИ И ПАСИВИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Обезценка на земи и сгради | (69) | (67) |
| Обезценка на инвестиционни имоти | (111) | (493) |
| Отписани съдебни вземания поради изтекъл давностен срок | | (5) |
| Обезценка на вземания | (6) | (3) |
| Общо | (186) | (568) |

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Лихви и неустойки към Община Свиленград | - | (176) |
| Други | (1) | (2) |
| Общо | (1) | (178) |

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Приходи от продажба дялове в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД | | 1 372 |
| Отчетна стойност на продадените дялове | | (1 363) |
| Разходи за лихви по финансов лизинг | (2) | (3) |
| Приходи от лихви по предоставени срочни депозити | 4 | 22 |
| Финансови приходи/разходи, нето | 2 | 28 |

20. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

| | Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2015г BGN'000 | Отсрочени данъчни разлики 31.12.2015г. BGN'000 | Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2014г BGN'000 | Отсрочени данъчни разлики 31.12.2014г. BGN'000 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Неизползвани отпуски и обезщетения | - | - | 1 | - |
| Амортизируеми дълготрайни материални активи | (12) | (1) | (12) | (1) |

21. 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.

21.1. 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:

| | 2015 BGN'000 | 2014 BGN'000 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Възнаграждения и социални осигуровки | 135 | 137 |
| Общо | 135 | 137 |

22. 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 Групата.

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 Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от нея 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.

22.1. Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на инвестициите да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

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

Групата не е изложена на лихвен риск доколкото нейните вземания и задължения не са лихвени.

Ценови риск

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

22.2. Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в индустрията и страната, в която клиентите оперират и са установени за живеене, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Ръководството на Групата сключва договори с клиенти, обикновено за период от над две години, като не са признавани загуби от обезценка за тези клиенти, с изключение на наемителите в Общежитие Добре дошли, гр.Плевен. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Салдата по търговски и други вземания са свързани главно с клиенти физически лица в общежитие „Добре дошли“ гр. Плевен. Клиенти, които са окачествени като “висок риск” са поставени в ограничен списък с клиенти и се наблюдават от Съвета на директорите, и бъдещи услуги или продажби се реализират на базата на предплащане.

Групата начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Групата разполага с пари и парични еквиваленти към **31 декември 2015г.**, възлизащи на 579 хиляди лева (31.12.2014: 1 078 хиляди лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансов институции, оценявани с AA- до AA+ от рейтингова агенция.

22.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Групата ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Групата за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че тя винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията на Групата.

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.

22.4. 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.

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Основен капитал | 19 728 | 19 728 |
| Обратно изкупени собствени акции | (1) | |
| Преоценъчни резерви | 388 | 339 |
| Премийни резерви | 472 | 472 |
| Финансов резултат | 2 173 | 2 444 |
| Общо собствен капитал | 22 760 | 22 983 |
| Недвижими имоти | 15 917 | 17 265 |
| Задължения | 308 | 385 |
| Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал) | 0.01 | 0.02 |
| Имоти към собствен капитал | 0.70 | 0.75 |
| Пазарна капитализация | 4 165 | 4 340 |

22.5. 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.

23. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружествата от групата не водят значими съдебни дела и не са сключвали договори или споразумения в които да има клаузи за условни ангажименти.

24. 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.