

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Учредяване и регистрация	7
1.2. Собственост и управление	7
1.3. Структура на дружеството	7
1.4. Предмет на дейност	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	7
2.2. База за консолидация	8
2.3. Действащо предприятие	8
2.4. Сравнителни данни	9
2.5. Отчетна валута	9
2.6. Приходи	9
2.7. Разходи	9
2.8. Данъци върху дохода	9
2.9. Доход на акция	9
2.10. Финансови инструменти	9
2.11. Основен капитал	10
2.12. Имоти, машини и съоръжения	10
2.13. Нематериални активи	11
2.14. Инвестиционни имоти	11
2.15. Активи, държани за продажба	11
2.16. Лизинг	12
2.17. Обезценка на нефинансови активи	12
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	12
2.19. Провизии	12
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	12
3. Имоти, машини и съоръжения	13
4. Инвестиционни имоти	14
5. Търговски и други вземания	15
6. Активи, държани за продажба	15
7. Парични средства и парични еквиваленти	16
8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
11. ПРИХОДИ	18
ЗА ЦЕЛИТЕ НА КОНСОЛИДАЦИЯТА Е НАПРАВЕНА ЕЛИМИНАЦИЯ НА ПРИХОДИ В РАЗМЕР НА 40 ХИЛ.ЛВ.	18
12. ДРУГИ ДОХОДИ	18
13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	18
14. ВЪНШНИ УСЛУГИ	18
ЗА ЦЕЛИТЕ НА КОНСОЛИДАЦИЯТА Е НАПРАВЕНА ЕЛИМИНАЦИЯ НА РАЗХОДИ ЗА УСЛУГИ В РАЗМЕР НА 40 ХИЛ.ЛВ.	18
15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	18
16. ДРУГИ РАЗХОДИ	19
17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	19
18. ДИВИДЕНТИ	19
19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
19.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	19
19.2. Сделки от друга свързаност	19
20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	20
20.1. Пазарен риск	20
20.2. Кредитен риск	20
20.3. Ликвиден риск	20
20.4. Управление на капиталовия риск	20
20.5. Справедлива стойност	21
21. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	21
22. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	21

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 на 30 септември 2013 г.**

	Прило- жения	30.09.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3.1	7 623	7 151
Инвестиционни имоти	3.2	5 334	5 334
Търговски и други вземания	3.3	1 019	1 019
Общо нетекущи активи		13 976	13 504
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	4.1	8 321	8 321
Търговски и други вземания	4.2	120	186
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	1 254	1 744
Общо текущи активи		9 695	10 251
ОБЩО АКТИВИ		23 671	23 755
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.1	19 728	19 728
Преоценъчни резерви		40	40
Премийни резерви	5	472	7 719
Натрупана печалба (загуба) от предходни периоди		3 173	(4 982)
Финансов резултат за текущия период	5	(184)	908
Общо собствен капитал		23 229	23 413
Нетекущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	174	131
Общо нетекущи пасиви		174	131
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	49	111
Задължения по банкови заеми		3	100
Провизии	7	216	
Общо текущи пасиви		268	211
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 671	23 755

Приложенията от страница 7 до страница 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

11 Ноември 2013 г.

Съставител:
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 септември 2013 г.

	Прило- жения	януари – септември 2013 г. BGN'000	януари – септември 2012 г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	8	298	285
Други приходи		10	
Приходи общо		308	285
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	9	(9)	(10)
Разходи за външни услуги	10	(107)	(158)
Разходи за амортизация	3.1	(18)	(27)
Разходи за персонала	11	(92)	(86)
Други разходи	12	(310)	(1)
Оперативни разходи общо		(536)	(282)
Резултат от оперативна дейност		(228)	3
Финансови приходи		49	61
Финансови разходи		(5)	(18)
Финансови приходи/разходи, нетно	13	44	43
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(184)	46
Данъци върху дохода	2.10	-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(184)	46
Общ всеобхватен доход за периода		(184)	46

Приложенията от страница 7 до страница 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

11 Ноември 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 септември 2013 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г	19 728	1 660	7 719	(6 493)	22 614
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2012 г. до 30.09.2012 г.				(53)	(53)
Салдо към 30.09.2012 г.	19 728	1 660	7 719	(6 546)	22 561
Салдо на 01 януари 2013 г.	19 728	40	7 719	(4 074)	23 413
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2013 г. до 30.09.2013 г.			(7 247)	7 063	(184)
Салдо към 30.09.2013 г.	19 728	40	472	2 989	23 229

Приложенията от страница 7 до страница 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

11 Ноември 2013 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 септември 2013 г.

	Прило- жения	януари – септември 2013 г. BGN'000	януари – септември 2012 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		371	417
Плащания на доставчици		(75)	(227)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(138)	(139)
Други постъпления / плащания		(54)	(29)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		104	22
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(544)	(106)
Постъпления от лихви		58	92
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(486)	(14)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми и финансов лизинг		(98)	(103)
Платени лихви и такси по получени заеми		(4)	(16)
Дивиденди, платени на акционери		(5)	(97)
Други постъпления / плащания от финансова дейност		(1)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(108)	(218)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(490)	(210)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 744	1 988
Парични средства и еквиваленти на 30 септември	4.3	1 254	1 778

Приложенията от страница 7 до страница 21 представляват неразделна част от финансовия отчет.

11 Ноември 2013 г.

Съставител:
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща корпоративна информация

1.1. Учредяване и регистрация

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 г. Към 30 септември 2013 г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 броя акции с номинална стойност един лев всяка.

Консолидираният финансов отчет на дружеството за периода приключващ на 30 септември 2013 г. включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно по-нататък в този отчет са наричани Групата.

1.2. Собственост и управление

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

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

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

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала му.

„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.

Към 30 септември 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма други дъщери 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

Консолидираният финансов отчет на Актив пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчетване (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчетване 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 2013 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.

Дружествата от групата водят своите отчетни регистри в български лев (BGN), който приемат като своя функционална и отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

2.2. База за консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и на предприятията, контролирани от него (дъщерни дружества). Контролът възниква, когато дружеството има властта да ръководи финансовата и оперативната политика на дадено дружество, така че да извлече изгоди от неговите дейности.

Когато е необходимо, са извършени корекции във финансовите отчети на дъщерното дружество, за да бъдат приведени счетоводните политики в съответствие с използваните в Групата.

Всички вътрешногрупови сделки, салда, приходи и разходи са елиминирани изцяло при консолидацията.

Промени в дяловете на дружеството от дъщерни предприятия, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като капиталови трансакции. Балансовата стойност на дяловете на дружеството се коригират, за да отразят промените на неговите относителни дялове в дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която се коригират дяловете без право на контрол и справедливата стойност на изплатеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал, и се приписва на собствениците на дружеството.

Когато дружеството губи контрол върху дъщерно дружество, печалбата или загубата при продажбата се изчисляват като разликата между (i) сборът от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на запазените дялове, ако има такива и (ii) предходната балансова стойност на активите (включително търговска репутация) и пасивите на дъщерното дружество, и на всички дялове без право на контрол. Сумите, които преди са били признавани като друг всеобхватен доход по отношение на дъщерното дружество, се отчитат (т.е. преквалифицирани в печалба или загуба, или направо са прехвърлени в неразпределена печалба) по същия начин, както би се изисквало, ако съответните активи или пасиви са били продадени. Справедливата стойност на запазените инвестиции, в бившото дъщерно дружество към датата на загубване на контрола, ако има такива, се счита за справедлива стойност при първоначалното признаване за последващо счетоводно отчитане по МСС 39 Финансови инструменти: признаване и измерване, или, когато е приложимо, за стойността на инвестицията, при първоначалното ѝ признаване, в асоциирано или съвместно контролираното дружество.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното дружество, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното дружество се отнася към собствениците на дружеството майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното дружество.

2.3. Действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип, дружеството 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 дружеството 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.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността ръководството очаква, че групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

2.4 Сравнителни данни

Сравнителната информация в консолидирания финансов отчет е представена съгласно изискванията на МСС 34 Междинно финансово отчитане. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промените в представянето в текущия период.

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 и се представят нетно към „други приходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.6. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат 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, 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 е дъщерното дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД. За 2013г. данъчната ставка е 10% (2012г. – 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

Дружествата от групата класифицират 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 към датата на първоначалното им признаване. В отчета за финансовото състояние финансовите активи се отчитат на датата на търгуване – датата, на която дружеството 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 дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива. Ако групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със

собствеността на даден трансфериран финансов актив, тя 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 амортизируема 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 дружеството, 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 активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които имат такова предназначение или не са класифицирани в друга група. Те представляват малцинствени участия в капитала на други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на дружеството-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. База за определяне на справедливата стойност е котиранията пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в собствения капитал (преоценъчен резерв).

В края на отчетния период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дългови инструменти и инструменти на собствен капитал се класифицират като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, 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.

Дружествата от групата са определили 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 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, само ако е вероятно дружеството да получи в бъдеще икономически изгоди свързани с актива и ако цената на придобиване на актива може надежно да бъде оценена. 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:

	2013 година	2012 година
• Сгради	25 години	25 години
• Съоръжения	25 години	25 години
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Машини и оборудване	3 години	3 години
• Транспортни средства	4 години	4 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

Определеният срок на годност на имоти, 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 групата, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Дружествата са определили 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. Дружеството 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 дружеството се прехвърля съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в консолидирания отчет за финансовото състояние на дружеството 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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет 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 консолидирания отчет 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, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

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 консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дружеството е поело 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 е направило следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Оперативен лизинг

Актив Пропъртис АДСИЦ има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че дружеството 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството 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 консолидирания отчет 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

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Активи в процес на изграждане	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност					
на 01.01.2012 г.	12 565	77	21	2 156	14 819
Придобити		96	1	510	607
Трансфер към Активи, държани за продажба	(8 321)				(8 321)
Отписани		(74)		(377)	(451)
Преоценка	881				881
Обезценка	(252)				(252)
на 01.01.2013 г.	4 873	99	22	2 289	7 283
Придобити	66		1	424	491
Отписани				(1)	(1)
на 30.09.2013 г.	4 939	99	23	2 712	7 773
Амортизация					
на 01.01.2012 г.	(94)	(56)	(15)	-	(165)
Начислена	(15)	(20)	(1)		(36)
Отписана		69			69
на 01.01.2013 г.	(109)	(7)	(16)	-	(132)
Начислена		(18)			(18)
на 30.09.2013 г.	(109)	(25)	(16)	-	(150)
Балансова стойност					
Към 01.01.2012 г.	12 471	21	6	2 156	14 654
Към 01.01.2013 г.	4 764	92	6	2 289	7 151
Към 30.09.2013 г.	4 830	74	7	2 712	7 623

Активите в процес на изграждане включват следните обекти:

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	1 219	796
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
Общо:	2 712	2 289

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност. Към 30.09.2013 г. в състава на инвестиционните имоти са включени:

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	59	59
Обект Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Обект Прилежащ терен паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	77	77
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр. Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	268	268
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 121	1 121
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	13	13
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	882	882
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 407	1 407
Обект Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 478	1 478
Общо инвестиционни имоти	5 334	5 334

5. Търговски и други вземания

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	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	11	
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	26	18
Вземания от доставчик (предплатен наем офис)	6	10
Данъци за възстановяване (ДДС)		3
Съдебни и присъдени вземания	29	121
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж	15	24
Предплатени разходи за местни данъци и такси	21	
Други вземания	12	10
Общо, в това число:	1 139	1 205
Текущи	120	186
Нетекущи	1 019	1 019

В перото на текущите вземания е направена елиминация на вътрешногрупови разчети в размер на 3 хил.лв.

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общезитие „Добре дошли“, Плевен в размер на 29 хил.лв. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове. Към 30.09.2013 г. не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за обезценка на вземанията, тъй като постъпват частични суми, поради което разходи за обезценка не са отчетени.

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

30 септември 2013 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		20	6			26
Предоставени аванси	1 036					1 036
Съдебни и присъдени вземания					29	29
Вземания от лихви по депозити	15					15
Предплатени разходи	21					21
Други вземания	12					12
Общо	1 084	20	6		29	1 139

6. Активи, държани за продажба

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Местност „Парк Отдых и култура – Север“, Пловдив, 79 077 кв.м.	4 818	4 818
Землището на с. Крумово, община Родопи, гр. Пловдив, 112 558,5 кв.м.	3 503	3 503
Общо	8 321	8 321

Имотите, класифицирани като държани за продажба, са придобити в периода от 2005 г. до 2008 г. с цел развитие на проект за ниско жилищно строителство („Парк Отдых и култура – Север“, Пловдив) и формиране на окрупнена

територия за развитието на индустриална/логистична зона (с. Крумово, община Родопи). Финансирането на подобни проекти в условията на финасова криза е затруднено. Според направените проучвания банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовият пазар – практически не работи в момента. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не разполага със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидените проекти.

Предвид тези обстоятелства, ръководството е предприело действия за продажба на тези имоти и счита, че продажбата е твърде вероятна.

7. Парични средства и парични еквиваленти

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой		2
Парични средства в разплащателни сметки	20	16
Парични средства в срочни депозити	1 234	1 726
Общо	1 254	1 744

Свободните парични средства се инвестират в срочни депозити, които са на разположение, без ограничителни условия. Към 30 септември 2013 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 49 хил.лв. (към 30.09.2012 г. – 61 хил.лв.)

8. Собствен капитал

	30.09.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	472	7 719
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	40	40
Неразпределена печалба от минали години	3 277	2 369
Непокрита загуба от минали години	(104)	(7 351)
Текуща печалба (загуба)	(184)	908
Общо	23 229	23 413

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

На 30 август 2013 г. Общото събрание на акционерите е взело решение реализираните от обезценка на активи загуби в размер на 7 247 хил.лв. да бъдат покрити за сметка на премиите от емисия.

Реализираната от групата загуба към 30.09.2013 г. в размер на 184 хил.лв. е в резултат на начислените разходи за провизии и съдебни разходи на обща стойност 308 хил.лв., подробно оповестени в приложение 11. За същия период на 2012 г. дружеството е отчетило печалба в размер на 46 хил.лв.

9. Търговски и други задължения

	30.09.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Задължения по заеми и финансов лизинг	54	151
Задължения към доставчици	7	5
Задължения към свързани лица	96	55
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	12	48
Данъчни задължения (местни данъци и ДОД)	12	7
Задължения по неизплатени дивиденди	18	33
Получени гаранции по договори за наем	27	33
Разходи за текущо тримесечие, осчетоводени в следващо тримесечие		10
Общо, това число:	226	342
Текущи	52	211
Нетекущи	174	131

Задълженията към свързани лица са към „Сиенит“ ООД – 96 хил.лв., които представляват задържани гаранции за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София., съгласно договор от 15.06.2011 г. 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. Поради тази причина задълженията към „Сиенит“ ООД се представят като нетекущи.

В групата на текущите задължения е направена елиминация на вътрешногрупови разчети в размер на 3 хил.лв.

10. Провизии

	30.09.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Провизии по недвижим имот гр. Свиленград	216	
Общо	216	

На 13.03.2013 г. с Определение № 352 от Върховен касационен съд на Република България не се допуска касационно обжалване на Решение № 153 от 03.04.2012 г., с което решение се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на недвижим имот в гр.Свиленград между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е осъдено да заплати деловодни разноски в размер на 2 хил. лв.

Съгласно становище на юристи и съблюдавайки решенията на съдебните инстанции по отношение на спорния имот в гр.Свиленград, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изправено пред две хипотези:

1. Принудително изпълнение върху имота (последният да бъде изнесен на публична продажба) по искане на Община Свиленград, като последната си удовлетвори претенциите от 200 хил. лв., а остатъкът от продажната цена следва да се върне на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.
2. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да изплати дълга на Общината от 200 хил. лв. и да встъпи в нейните права по отношение на длъжника „Грийн Холдинг“ АД.

Като резултат, към 30 юни 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита разходи, съответно задължения по провизии в размер на 200 хил. лв., плюс деловодни разноски по трите съдебни инстанции, които дружеството е осъдено да заплати в размер на 16 хил.лв. Признати са като текущ разход направените разноски от дружеството по образуването на делото (съдебни такси и адвокатски хонорари) на стойност 92 хил.лв.

11. Приходи

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Приходи от наеми	236	285
Приходи от консултантски и маркетингови услуги	42	
Общо	278	285

За целите на консолидацията е направена елиминация на приходи в размер на 40 хил.лв.

12. Други доходи

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Отписани задължения към акционери	10	
Общо	10	-

13. Разходи за материали

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Горива и енергия	6	8
Резервни части за автомобили	2	
Канцеларски материали и консумативи	1	2
Общо	9	10

14. Външни услуги

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Разходи за наеми	16	17
Консултантски услуги	5	26
Разходи за такси и членски внос	5	4
Местни данъци и такси	63	87
Разходи за застраховки	5	5
Разходи за ремонт и поддръжка, адм. обслужване на сгради	2	8
Други разходи	11	11
Общо	107	158

За целите на консолидацията е направена елиминация на разходи за услуги в размер на 40 хил.лв.

15. Разходи за персонала

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Възнаграждения и заплати	78	64
Разходи за социално осигуряване	14	22
Общо	92	86

Разходите на персонала са месечните възнаграждения и осигуровки към тях на наетите служители по трудови

договори, както и на ръководния персонал по договори за управление и контрол.

Не са начислени провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна. Причината за незначителния размер на предстоящите разходи е, че право на обезщетение има само едно лице, назначено по трудов договор, което няма да придобие правото в близките 5 години.

16. Други разходи

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Разходи за провизии (приложение 7)	200	
Съдебни разходи (приложение 7)	92	
Деловодни съдебни разходи (приложение 7)	16	
Други	2	1
Общо	310	1

17. Финансови приходи/разходи

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Приходи от лихви (от срочни депозити)	49	61
Разходи за лихви (по банков заем и финансов лизинг)	(4)	(16)
Други финансови разходи	(1)	(2)
Общо	44	43

18. Дивиденди

Финансовият резултат за 2012 г. не подлежи на разпределение под формата на дивидент, тъй като не са изпълнени условията на чл.247а от Търговския закон, предвид чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

19. Сделки със свързани лица

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

19.1. 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:

	януари-септември 2013 BGN'000	януари-септември 2012 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	65	51
Общо	65	51

Съгласно приетото решение от акционерите на Общо събрание от 30.08.2013 г. за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, в края на съответната финансова година се начислява и изплаща допълнително възнаграждение (тантиема) на Изпълнителния директор в размер на 0,25% от основния капитал на дружеството.

19.2. Сделки от друга свързаност

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

АДСИЦ.

Стойността на извършените строително-монтажни работи към 30.09.2013 г. е 939 хил.лв. За изпълнението им „Сиенит“ ООД се задължава да предоставя гаранция, чията стойност към 30.09.2013 г. е 96 хил.лв. и която не е освободена, тъй като гаранционният период не е изтекъл.

20. 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.

20.1. 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

Дружествата от групата са изложени на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

20.2. 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.

20.3. 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.

20.4. 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 дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	30.09.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	40	40
Премийни резерви	472	7 719
Финансов резултат	2 989	(4 074)
Общо собствен капитал	23 229	23 413
Недвижими имоти	21 197	20 708
Задължения	442	342
Коефициент на задължнялост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.01
Имоти към собствен капитал	0.91	0.88
Пазарна капитализация	3 748	4 932

20.5. 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.

21. Условни ангажменти

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

22. 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.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет е одобрен от съвета на директорите и оторизиран за издаване на 11 Ноември 2013г.