

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Октомври 2013, София

Този отчет съдържа 25 страници

Съдържание:

| | |
|---|----|
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ | 3 |
| ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД | 4 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 5 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | 6 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ | 7 |
| 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ | 7 |
| 1.1. Собственост и управление | 7 |
| 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА | 8 |
| 2.1.База за изготвяне на финансовия отчет | 8 |
| 2.2. Действащо предприятие | 8 |
| 2.3. Сравнителни данни | 9 |
| 2.4. Отчетна валута | 9 |
| 2.5. Приходи | 9 |
| 2.6. Разходи | 9 |
| 2.7. Данъци върху дохода | 9 |
| 2.8. Доход на акция | 10 |
| 2.9. Финансови инструменти | 10 |
| 2.10. Основен капитал | 11 |
| 2.11. Имоти, машини и съоръжения | 11 |
| 2.12. Нематериални активи | 12 |
| 2.13. Инвестиционни имоти | 13 |
| 2.14. Инвестиции в дъщерни дружества | 13 |
| 2.15. Активи, държани за продажба | 13 |
| 2.16. Лизинг | 13 |
| 2.17. Обезценка на нефинансови активи | 14 |
| 2.18. Парични средства и парични еквиваленти | 14 |
| 2.19. Провизии | 14 |
| 2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения | 15 |
| 3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ | 16 |
| 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ | 17 |
| 5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ | 17 |
| 6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ | 17 |
| 7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА | 18 |
| 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 18 |
| 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 19 |
| 10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 19 |
| 10.1. Задължения към свързани лица | 19 |
| 11. ПРОВИЗИИ | 20 |
| 12. ПРИХОДИ | 20 |
| 13. ДРУГИ ДОХОДИ | 20 |
| 14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ | 21 |
| 15. ВЪНШНИ УСЛУГИ | 21 |
| 16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА | 21 |
| 17. ДРУГИ РАЗХОДИ | 21 |
| 18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ | 22 |
| 19. ДИВИДЕНТИ | 22 |
| 20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 22 |
| 20.1. Сделки с дъщерни предприятия | 22 |
| 20.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал | 22 |
| 20.3. Сделки от друга свързаност | 22 |
| 21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК | 23 |
| 21.1. Пазарен риск | 23 |
| 21.2. Кредитен риск | 23 |
| 21.3. Ликвиден риск | 24 |
| 21.4. Управление на капиталовия риск | 24 |
| 21.5. Справедлива стойност | 24 |
| 22. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ | 25 |
| 23. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД | 25 |

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

| | Прило- жения | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|--|-----------------|---------------|---------------|
| | | BGN'000 | BGN'000 |
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 3 | 7 548 | 7 059 |
| Инвестиционни имоти | 4 | 5 334 | 5 334 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 5 | 100 | 100 |
| Търговски и други вземания | 6 | 1 019 | 1 019 |
| Общо нетекущи активи | | 14 001 | 13 512 |
| Текущи активи | | | |
| Активи, държани за продажба | 7 | 8 321 | 8 321 |
| Търговски и други вземания | 6 | 112 | 176 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 8 | 1 236 | 1 738 |
| Общо текущи активи | | 9 669 | 10 235 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 23 670 | 23 747 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| Основен капитал | 1.1 | 19 728 | 19 728 |
| Преоценъчни резерви | | 40 | 40 |
| Премийни резерви | 9 | 472 | 7 719 |
| Натрупана печалба (загуба) | 9 | 3 044 | (4 023) |
| Общо собствен капитал | | 23 284 | 23 464 |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 10 | 123 | 80 |
| Общо нетекущи пасиви | | 123 | 80 |
| Текущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 10 | 47 | 113 |
| Задължения по банкови заеми | | | 90 |
| Провизии | 11 | 216 | |
| Общо текущи пасиви | | 263 | 203 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 23 670 | 23 747 |

Приложенията от страница 7 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 октомври 2013 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

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 | 12 | 278 | 285 |
| Други приходи | 13 | 10 | |
| | | 288 | 285 |
| РАЗХОДИ | | | |
| Разходи за материали | 14 | (3) | (7) |
| Разходи за външни услуги | 15 | (134) | (224) |
| Разходи за амортизация | 3 | | (12) |
| Разходи за персонала | 16 | (70) | (61) |
| Други разходи | 17 | (308) | (1) |
| Оперативни разходи общо | | (515) | (305) |
| Резултат от оперативна дейност | | (227) | (20) |
| Финансови приходи | | 49 | 61 |
| Финансови разходи | | (2) | (17) |
| Финансови приходи/разходи, нетно | 18 | 47 | 44 |
| Печалба (загуба) преди облагане с данъци | | (180) | 24 |
| Данъци върху дохода | 2.7 | - | - |
| Нетна печалба/загуба за годината | | (180) | 24 |
| Общ всеобхватен доход за периода | | (180) | 24 |

Приложенията от страница 7 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 октомври 2013 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

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 | (6 395) | 22 712 |
| Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2012 г. до 30.09.2012 г. | | | | (75) | (75) |
| Салдо към 30.09.2012 г. | 19 728 | 1 660 | 7 719 | (6 470) | 22 637 |
| Салдо на 01 януари 2013 г. | 19 728 | 40 | 7 719 | (4 023) | 23 464 |
| Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2013 г. до 30.09.2013 г. | | | (7 247) | 7 067 | (180) |
| Салдо към 30.09.2013 г. | 19 728 | 40 | 472 | 3 044 | 23 284 |

Приложенията от страница 7 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 октомври 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 | | 347 | 412 |
| Плащания на доставчици | | (118) | (284) |
| Парични плащания на персонала и за социално осигуряване | | (114) | (109) |
| Други постъпления / плащания | | (34) | (9) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | 81 | 10 |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | | |
| Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения | | (544) | (106) |
| Постъпления от лихви | | 58 | 91 |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | (486) | (15) |
| Парични потоци от финансова дейност | | | |
| Плащания по получени заеми | | (90) | (90) |
| Платени лихви и такси по получени заеми | | (1) | (4) |
| Дивиденди, платени на акционери | | (5) | (97) |
| Други постъпления / плащания от финансова дейност | | (1) | (13) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | (97) | (204) |
| Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти | | (502) | (209) |
| Парични средства и еквиваленти на 1 януари | | 1 738 | 1 972 |
| Парични средства и еквиваленти на 30 септември | 8 | 1 236 | 1 763 |

Приложенията от страница 7 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 октомври 2013 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща корпоративна информация

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

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните 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 и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 23.10.2013 г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

| акции | 30 септември 2013 г. | | | 31 декември 2012 г. | | |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | брой акции | номинална стойност BGN | | брой акции | номинална стойност BGN | |
| | | за 1 акция | общо | | за 1 акция | общо |
| обикновени безналични акции | 19 728 099 | 1 | 19 728 099 | 19 728 099 | 1 | 19 728 099 |
| Общо: | 19 728 099 | | 19 728 099 | 19 728 099 | | 19 728 099 |

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

Средносписъчният състав на персонала към 30 септември е 2 служители (към 31 декември 2012 г. – 2 служители). Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз“ ЕООД, дъщерно предприятие, както е оповестено в Приложение 19.1 от този отчет.

Към 30 септември 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Актив пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

Предприятието води своите отчетни регистри в български лев (BGN), който приема като негова 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.

Настоящият отчет е индивидуален за предприятието.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.2. Действащо предприятие

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на предприятието да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на предприятието ръководството очаква, че предприятието има 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 предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще, са и обстоятелствата, че текущите активи на предприятието превишават многократно неговите задължения, което е предпоставка за адекватност на ресурсите на предприятието за неговите ликвидни нужди.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет съгласно изискванията на МСС 34 Междинно финансово отчитане. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на предприятието 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.

2.5. Приходи

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

2.6. 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.

2.7. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

2.8. 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).

2.9. Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на предприятието към датата на първоначалното им признаване. Обичайно предприятието признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и предприятието е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако предприятието продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се 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 активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел 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 предприятието-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 котираната 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).

Притежаваните от предприятието инвестиции на разположение за продажба са представени във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават и отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато се установи, че предприятието е придобило правото върху тези дивиденди.

В края на отчетния период предприятието 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

Предприятието класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

2.10. 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.

2.11. 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.

Предприятието е определило 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 предприятието подход за последваща оценка на **недвижимите имоти** е по преоценена стойност,

която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Справедливата стойност се определя от сертифицирани оценители веднъж годишно, в края на отчетния период.

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

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

Когато балансовата стойност на един актив се намалява в резултат на преоценка, намалението се признава за печалба или загуба. Намалението обаче се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитносалдо 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:

| | 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.

2.12. Нематериални активи

Първоначално придобиване

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

2.13. 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.

2.14. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от предприятието инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

Дивиденди се признават като приход при установяване на правото им за получаване.

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. Предприятието 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 предприятието 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 предприятието като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Договор, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.17. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.18. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, 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 отчета за финансовото състояние, когато предприятието 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.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби / загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

Дружеството 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

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

| | 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 | 2 | 21 | 2 156 | 14 744 |
| Придобити | | | 1 | 414 | 415 |
| Трансфер към Активи, държани за продажба | (8 321) | | | | (8 321) |
| Отписани | | | | (281) | (281) |
| Преоценка | 881 | | | | 881 |
| Обезценка | (252) | | | | (252) |
| на 31.12.2012 г. | 4 873 | 2 | 22 | 2 289 | 7 186 |
| Придобити | 66 | | | 423 | 489 |
| на 30.09.2013 г. | 4 939 | 2 | 22 | 2 712 | 7 675 |
| Амортизация | | | | | |
| на 01.01.2012 г. | (94) | (2) | (15) | - | (111) |
| Начислена | (15) | | (1) | | (16) |
| на 31.12.2012 г. | (109) | (2) | (16) | - | (127) |
| Начислена | | | | | - |
| на 30.09.2013 г. | (109) | (2) | (16) | - | (127) |
| Балансова стойност | | | | | |
| Към 01.01.2012 г. | 12 471 | - | 6 | 2 156 | 14 633 |
| Към 31.12.2012 г. | 4 764 | - | 6 | 2 289 | 7 059 |
| Към 30.09.2013 г. | 4 830 | - | 6 | 2 712 | 7 548 |

Активите в процес на изграждане включват следните обекти:

| | 30.09.2013 BGN'000 | 31.12.2012 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

| | 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 Общезитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187 | 1 478 | 1 478 |
| Общо инвестиционни имоти | 5 334 | 5 334 |

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

| | дата на придобиване | процент участие | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | | BGN'000 | BGN'000 |
| Актив Сървисиз ЕООД | 29.04.2008 г. | 100 % | 100 | 100 |
| ОБЩО | - | - | 100 | 100 |

6. 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 |
| 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 | 10 | 10 |
| Общо, в това число: | 1 131 | 1 195 |
| Текущи | 112 | 176 |
| Нетекучи | 1 019 | 1 019 |

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 | просрочени от 6 до 12 м. BGN'000 | просрочени от 1 до 3 г. BGN'000 | просрочени над 3 г. BGN'000 | Общо BGN'000 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Вземания по продажби | | 20 | 6 | | | 26 |
| Предоставени аванси | 1 030 | | | | | 1 030 |
| Съдебни и присъдени вземания | | | | | 29 | 29 |
| Вземания от лихви по депозити | 15 | | | | | 15 |
| Предплатени разходи | 21 | | | | | 21 |
| Други вземания | 10 | | | | | 10 |
| Общо | 1 076 | 20 | 6 | | 29 | 1 131 |

7. Активи, държани за продажба

| | 30.09.2013 BGN'000 | 31.12.2012 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Местност „Парк Отдих 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 Отдих 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 проучванията на предприятието банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на предприятията 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 на предприятието е предприело действия за продажба на тези имоти и счита, че продажбата е твърде вероятна.

8. Парични средства и парични еквиваленти

| | 30.09.2013 BGN'000 | 31.12.2012 BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Парични средства в брой | | 2 |
| Парични средства в разплащателни сметки | 2 | 10 |
| Парични средства в срочни депозити | 1 234 | 1 726 |
| Общо | 1 236 | 1 738 |

Предприятието текущо инвестира свободните парични средства в срочни депозити 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.)

9. 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 | 3 224 | 2 363 |
| Непокрита загуба от минали години | | (7 247) |
| Текуща печалба (загуба) | (180) | 861 |
| Общо | 23 284 | 23 464 |

Премииите от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните от дружеството 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 дружеството загуба към 30.09.2013 г. в размер на 180 хил.лв. е в резултат на начислените разходи за провизии и съдебни разходи на обща стойност 308 хил.лв., подробно оповестени в приложение 16. За същия период на 2012 г. дружеството е отчетило печалба в размер на 24 хил.лв.

10. Търговски и други задължения

| | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Задължения към доставчици | 7 | 2 |
| Задължения към свързани лица | 99 | 63 |
| Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки) | 8 | 47 |
| Данъчни задължения (местни данъци, ДДС и ДОД) | 11 | 6 |
| Задължения по неизплатени дивиденди | 18 | 33 |
| Получени гаранции по договори за наем | 27 | 33 |
| Разходи за текущо тримесечие, осчетоводени в следващо тримесечие | | 9 |
| Общо, това число: | 170 | 193 |
| Текущи | 47 | 113 |
| Нетекучи | 123 | 80 |

10.1. Задължения към свързани лица

| | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Актив сървисиз ЕООД – обслужващо дружество | 3 | 11 |
| Сиенит ООД – гаранции за СМР | 96 | 52 |
| Общо | 99 | 63 |

Задълженията към „Сиенит“ ООД са 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 31.07.2003 г. 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.

11. Провизии

| | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | 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 2007 г. 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 продан) 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 септември 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.

12. Приходи

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

13. Други доходи

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

14. Разходи за материали

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ел.енергия и топлоенергия | 2 | 5 |
| Канцеларски материали и консумативи | 1 | 2 |
| Общо | 3 | 7 |

15. Външни услуги

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества | 40 | 82 |
| Разходи за наеми | 14 | 14 |
| Консултантски услуги | | 16 |
| Разходи за такси и членски внос | 5 | 4 |
| Местни данъци и такси | 63 | 87 |
| Разходи за застраховки | 2 | 3 |
| Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради | 2 | 9 |
| Други разходи | 8 | 9 |
| Общо | 134 | 224 |

16. Разходи за персонала

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Възнаграждения и заплати | 59 | 43 |
| Разходи за социално осигуряване | 11 | 18 |
| Общо | 70 | 61 |

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. Дружеството не начислява 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.

17. Други разходи

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разходи за провизии (приложение 11) | 200 | |
| Съдебни разходи (приложение 11) | 92 | |
| Деловодни съдебни разходи (приложение 11) | 16 | |
| Други | | 1 |
| Общо | 308 | 1 |

18. Финансови приходи/разходи

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|--|--|--|
| Приходи от лихви от предоставени срочни депозити | 49 | 61 |
| Разходи за лихви по банков заем | (1) | (15) |
| Други финансови разходи | (1) | (2) |
| Общо | 47 | 44 |

19. 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.

20. Сделки със свързани лица

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

20.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица

| | януари-септември 2013 BGN'000 | януари-септември 2012 BGN'000 |
|--|--|--|
| Възнаграждение на обслужващо дружество | 40 | 82 |
| Общо | 40 | 82 |

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Неуредените салда са оповестени в приложение 10.1.

20.2. 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 | 54 | 39 |
| Общо | 54 | 39 |

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.

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

- Изпълнителен директор – 2000 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012 г. - 2000 лв.)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012 г. - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012 г. - 1100 лв.)

20.3. Сделки от друга свързаност

През 2011 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило 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 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.

21. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност предприятието може да бъде изложено 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 предприятието.

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 предприятието, 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 изложено предприятието при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

21.1. 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

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

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

Ценови риск

Предприятието е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

21.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на предприятието 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 предприятието 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 предприятието. 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 трудносьбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

21.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда 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.

21.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството 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 | 3 043 | (4 023) |
| Общо собствен капитал | 23 284 | 23 464 |
| Недвижими имоти | 21 197 | 20 708 |
| Задължения | 386 | 283 |
| 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 |

21.5. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Политиката на предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни

оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, предприятието очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност, или представляват инвестиции в дялове на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

22. Условни ангажменти

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

23. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на дружеството.