

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Консолидиран финансов отчет

за Четвърто тримесечие на 2016г.

(предварителен годишен финансов отчет)

17 февруари 2017г., София

Този отчет съдържа 28 страници

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.2. СОБСТВЕНОСТ И УПРАВЛЕНИЕ	7
1.3. СТРУКТУРА НА ГРУПАТА	7
1.4. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	8
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	8
2.2. БАЗА ЗА КОНСОЛИДАЦИЯ	8
2.3. ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ	11
2.4. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ И ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ	11
2.5. ОТЧЕТНА ВАЛУТА	11
2.6. ПРИХОДИ	11
2.7. РАЗХОДИ	12
2.8. ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА	12
2.9. ДОХОД НА АКЦИЯ	12
2.10. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	12
2.11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ	13
2.12. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	13
2.13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	14
2.14. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	14
2.15. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	15
2.16. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	15
2.17. ЛИЗИНГ	15
2.18. ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ	15
2.19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	16
2.20. ПРОВИЗИИ	16
2.21. СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ	16
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	17
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	18
4.1. Отражение на последващите оценки	19
4.2. Преоценка на земя и сгради	19
4.3. Определяне на справедливата стойност	19
5. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	20
7. МАТЕРИАЛИ	22
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22
10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
11. ПРИХОДИ	23
12. ДРУГИ ДОХОДИ	23
13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	24
14. ВЪНШНИ УСЛУГИ	24
15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	24
16. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	25
17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ	25
18. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	25
19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	25
20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	25
20.1. ПАЗАРЕН РИСК	26
20.2. КРЕДИТЕН РИСК	26
20.3. ЛИКВИДЕН РИСК	26
20.4. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК	27
20.5. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	27
21. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	28
22. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	28

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 31 декември 2016 г.

	Прило- жения	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	3	35	12 460
Инвестиционни имоти	4	15 882	3 507
Активи в процес на изграждане	5	6 770	5 667
Други активи	3	5	
Общо нетекущи активи		22 692	21 634
Текущи активи			
Материали	7	30	30
Търговски и други вземания	6	748	828
Парични средства	8	221	579
Общо текущи активи		999	1 437
ОБЩО АКТИВИ		23 691	23 071
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	9	528	388
Премийни резерви	9	472	472
Натрупана печалба (загуба)	9	1 903	2 172
Общо собствен капитал		22 631	22 759
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков кредит	10	650	
Търговски и други задължения	10	152	218
Задължения по отсрочени данъци	18	2	2
Общо нетекущи пасиви		804	220
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	115	79
Задължения по овърдрафт и финансов лизинг	10	141	13
Общо текущи пасиви		256	92
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 691	23 071

Приложенията от страница 7 до страница 28 представляват неразделна част от финансовия отчет.

17 Февруари 2017 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 декември 2016г.

	Прило- жения	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	11	286	227
Други приходи	12	176	52
Приходи общо		462	279
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	13	(12)	(14)
Разходи за външни услуги	14	(183)	(164)
Разходи за амортизация	3	(13)	(14)
Разходи за персонала	15	(178)	(174)
Разходи от преоценка на активи и пасиви	16	(345)	(186)
Оперативни разходи общо		(731)	(552)
Резултат от оперативна дейност		(269)	(273)
Финансови приходи	17	1	4
Финансови разходи	17	(2)	(2)
Финансови приходи/разходи, нетно		(1)	2
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(270)	(271)
Данъци върху дохода			(1)
Нетна печалба/загуба за периода	9	(270)	(272)
Друг всеобхватен доход			
Преоценка на нетекущи активи	9	140	49
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		140	49
Общ всеобхватен доход за периода		(130)	(223)
<i>Нетна печалба (загуба) на акция</i>		<i>(0,01)</i>	<i>(0,12)</i>

Приложенията от страница 7 до страница 28 представляват неразделна част от финансовия отчет.

17 февруари 2017 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ
за годината, приключваща на 31 декември 2016г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Общи резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000		BGN'000	BGN'000
Салдо на 01.01.2015 г.	19 728	339	472		2 444	22 983
Ефект от обратно изкупени акции	(1)					(1)
Общ всеобхватен доход за 2015г.		49			(272)	(223)
Салдо на 01.01.2016 г.	19 727	388	472	-	2 172	22 759
Ефект от обратно изкупени акции	1			1		2
Общ всеобхватен доход за 2016г.		140			(270)	(130)
Салдо на 31 Декември 2016г.	19 728	528	472	1	1 902	22 631

Приложенията от страница 7 до страница 28 представляват неразделна част от финансовия отчет.

17 Февруари 2017г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 Декември 2016г.

	Прило- жения	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		360	291
Плащания на доставчици		(160)	(197)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(176)	(174)
Платени данъци		(78)	(88)
Постъпления от възстановен данък в/у добавена стойност		85	67
Други постъпления / (плащания)		(11)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		20	(106)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(1 146)	(1 398)
Постъпления от продажба на активи, държани за продажба			1 017
Постъпления от лихви		1	4
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(1 145)	(377)
Парични потоци от финансова дейност			
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт		777	
Предоставено обезпечение по получен овърдрафт			
Плащания при обратно придобиване на акции		3	(1)
Плащания по получени заеми и финансов лизинг		(11)	(13)
Платени лихви и такси по получени заеми		(2)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		767	(16)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(358)	(499)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		579	1 078
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	8	221	579

Приложенията от страница 7 до страница 28 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Изпълнителен директор:

17 Февруари 2017 г.

Красимира Панайотова

Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Обща информация

Консолидираният финансов отчет на Групата към **31 Декември 2016г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно и по-нататък в този отчет са наричани Групата.

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

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество към **31 Декември 2016 г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от 17 Февруари 2017 г.

1.2. Собственост и управление

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Разпределението на основния капитал е както следва:

Акции	31 Декември 2016 г.			31 декември 2015 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:	2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

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

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

Средносписъчният състав на персонала в Групата към **31 Декември 2016г.** е 4 служители (към 31 декември 2015 г. – 4 служители).

1.3. Структура на Групата

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала. „Актив Сървисиз“ ЕООД е обслужващо дружество, съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.“Нестор Абаджиев” № 37, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. Управител на дъщерното дружество е Красимира Ангелова Панайотова.

Към **31 Декември 2016 г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма други дъщерни дружества и клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Групата е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

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.

Настоящият консолидиран финансов отчет не е проверен и заверен от одитор.

2.2. База за консолидация

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

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

- (а) правомощия върху предприятието, в което е инвестирано;
- (б) експозиция на, или права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано;
- (в) възможност да използва своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта за инвеститора .

Контролът се преоценява , когато съществуват факти и обстоятелства, които показват , че може да има промяна в някой от тези елементи на контрол. Консолидацията на дъщерните дружества започва, когато Групата придобива контрол и приключва когато Групата губи контрол върху тях. Активите, пасивите, приходите и разходите на

дъщерните дружества придобити или излезли през годината се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход от датата на която Групата придобива контрол до датата на изгубване на контрола.

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

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

Неконтролиращи участия

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

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

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

2.2.1. Бизнес комбинации

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Търговска репутация

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

(а) сбора на:

- (i) прехвърленото възнаграждение, оценено в съответствие с настоящия МСФО, което по принцип изисква справедлива стойност към датата на придобиване (вж. параграф 37);
- (ii) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, оценено в съответствие с настоящия МСФО; и
- (iii) в бизнес комбинация, постигната на етапи (вж. параграфи 41 и 42), справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на придобиващия в придобиваното предприятие;

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

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

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

2.3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия 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.

2.4. Сравнителни данни и преизчисления

Дружествата от Групата представят сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Когато дружество от Групата прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети, то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

2.5. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Групата е български лев.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по курс на деня на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат и се представят нетно към „други приходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се отчитат, като финансовите приходи и разходи. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

2.6. Приходи

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

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

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

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

2.7. Разходи

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

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

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

2.8. Данъци върху дохода

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

Субект на данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз“ ЕООД. Данъчната ставка за 2016г. е 10% (за 2015г. – 10%).

2.9. Доход на акция

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

2.10. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на предприятието, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход

по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Групата 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 сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

2.11. Основен капитал

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

2.12. Имоти, машини и съоръжения

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

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

Първоначално придобиване

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

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

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

салдо в резерва от преоценки по отношение на този актив. Намалението, признато в друг всеобхватен доход, намалява сумата, натрупана в собствения капитал в статията *Резерв от преоценки*.

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

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив.

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:

	2016 година	2015 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Машини и оборудване	3 години	3 години
• Транспортни средства	5 години	5 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

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

2.13. Нематериални активи

Първоначално придобиване

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

2.14. Инвестиционни имоти

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

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

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи

от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

2.15. Активи, държани за продажба

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

2.16. Материални запаси

Материалните запаси се представят във финансовия отчет по по-ниската от стойността на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Определя се на база проучвания на пазара и експертна оценка. Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба. Изписването на материални запаси е по метода на конкретна идентификация на себестойността.

2.17. Лизинг

Финансов лизинг

Договор, при който към Групата се прехвърля съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на Групата като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база 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.

2.18. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.19. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с метстни данъци и такси, както и възстановеният данък добавена стойност, са представени в оперативната дейност, като самостоятелни позиции.

2.20. Провизии

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

2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. Вземания, които не са събрани за повече от три месеца, се обезценяват с 50%. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Групата използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

Справедлива стойност

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

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сгради BGN'000	Съоръжения и оборудване BGN'000	Стопански инвентар и други BGN'000	Активи в процес на изграждане BGN'000	Нематериални активи	Общо ДМА BGN'000
Отчетна стойност						
на 01.01.2015 г.	12 766	99	19	3 227	4	16 115
Трансфер в активи в процес на изграждане	(435)			435		
Придобити	74			2 005		2 079
Преоценка	93					93
Обезценка	(89)					(89)
на 31.12.2015 г.	12 409	99	19	5 667	4	18 198
Придобити		1	1	1 564		1 566
Отписани				(461)		(461)
Преоценка	312					312
Обезценка	(326)					(326)
Трансфер в инвестиционни имоти	(12 395)					(12 395)
на 31.12.2016 г.	-	100	20	6 770	4	6 894
Амортизация						
на 01.01.2015 г.	-	(42)	(15)	-	-	(57)
Начислена	-	(11)	(3)			(14)
на 31.12.2015 г.	-	(53)	(18)	-	-	(71)
Начислена	-	(12)	(1)			(13)
на 31.12.2016 г.	-	(65)	(19)		-	(84)
Балансова стойност						
на 01.01.2015г.	12 766	57	4	3 227	4	16 058
на 31.12.2015 г.	12 409	46	1	5 667	4	18 127
на 31.12.2016 г.	-	35	1	6 770	4	6 810

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

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 12 хил.лв.)
- компютърна техника 6 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 6 хил.лв.)

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	76	77
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул. Цариградско шосе 101	2	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр. Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37	95	97
Трансфер от имоти, машини и съоръжения		
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр. Пловдив, местно Парк Отдих и култура	5 116	-
Поземлени имоти 104 122 кв.м. – с. Крумово, обл. Пловдив	3 473	
Земеделски земи 14 398 кв.м. - с. Крумово, обл. Пловдив	202	
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл. Бургас	2 587	
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр. София, район Младост, местност Къро	562	
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр. София, район Младост, местност Къро	455	
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	12 569	177
СГРАДИ		
Магазин № 3 – гр. София, бул. Цариградско шосе № 101	1 101	1 100
Паркомясто № 33 – гр. София, бул. Цариградско шосе № 101	14	14
Паркомясто № 34 – гр. София, бул. Цариградско шосе № 101	28	28
Инженерен корпус – гр. Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37	1 066	1 069
Общжитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул. Сторгозия № 187	1 104	1 119
Общо инвестиционни имоти – сгради	3 313	3 330
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	15 882	3 507

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	177	158
Увеличение на справедливата стойност		19
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	(3)	
Трансфер от ИМС	12 395	
Справедлива стойност в края на периода	12 569	177
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	3 330	3 441
Увеличение на справедливата стойност	1	
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	(18)	(111)
Справедлива стойност в края на периода	3 313	3 330
Общо инвестиционни имоти в края на периода	15 882	3 507

4.1. Отражение на последващите оценки

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

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на преоценъчния резерв	142	69
Увеличение на финансовия резултат	171	43
Общо увеличение	313	112
Намаление на преоценъчния резерв	(2)	(20)
Намаление на финансовия резултат	(344)	(180)
Общо намаление	(346)	(200)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:	(33)	(88)

4.2. Преоценка на земя и сгради

Дружеството отчита притежаваните от него земи и сгради по модела на преоценената стойност. Ако земите и сградите се оценяваха по модела на цената на придобиване, балансовата стойност щеше да е различна от преоценената стойност

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

4.3. Определяне на справедливата стойност

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

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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдых и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 7% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" -7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Магазин, гр.София	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема – 4%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,12 лв. Несъбираемост на наема – 10%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%		инж. Ботьо Спасов, 100100656

5. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	2 084	1 913
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж	21	9
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село	3 647	2 266
- от тях отписани разходи срещу отстъпено право на строеж	(461)	
Общо:	6 770	5 667

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общезитие в УПИ X - гр.София	239	208
Предоставени аванси за строителство - Факултет по журналистика,София, в т.ч.:	158	539
- по договор за сметка на съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД – 57 хил.лв.		
Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово	30	23
Вземане от съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД за проект „Факултет по журналистика“	182	
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	20	11
Обезценка на вземания от клиенти	(8)	(6)
Съдебни и присъдени вземания	38	39
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(38)	(39)
Данъци за възстановяване	104	40
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	10	6
Вземания от подотчетни лица	1	2
Предплатена застраховка – разход бъдещ период	8	
Други	4	5
Общо, в това число:	748	828
Текущи	748	828
Нетекучи	-	-

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общежитие „Добре дошли“, Плевен. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

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

31 декември 2016 г.	с	просрочени	просрочен	просрочен	просрочен	Общо
	ненастъпил падеж	до 6 м.	и от 6 до 12 м.	и от 1 до 3 г.	и над 3 г.	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби		2	10			12
Предоставени аванси	427					427
Данъци за възстановяване	104					104
Вземания по гаранции	10					10
Вземания от подотчетни лица	1					1
Вземания от съдружник	182					182
Застраховка	8					8
Други	4					4
Общо	736	2	10			748

7. МАТЕРИАЛИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика“ - София	30	30
Общо	30	30

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на каса	1	1
Парични средства в разплащателни сметки	20	22
Парични средства в DSRA сметка (по повод получен кредит от банка)	200	
Парични средства в срочни депозити	-	556
Общо	221	579

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Обратно изкупени акции	-	(1)
Общи резерви (ефект от продажба на обратно изкупени акции)	1	-
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции)	472	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.4.1)	528	388
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	(871)	(599)
Текуща печалба/ (загуба)	(270)	(272)
Общо	22 631	22 759

През месец Април 2016г. е извършено обратно изкупуване на 3700 бр.акции на цена 2,34 лв., с което общият брой изкупени от дружеството акции става 4153 бр. През месец Декември 2016г. са продадени всичките 4153 бр. обратно изкупени акции, като от продажбата е реализирана печалба 1 хил.лв., отразена като Общи резерви.

Към 31.12.2016г. **преоценъчният резерв** е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от 142 хил.лв при преценка на имоти в местно Парк Отдих и култура, гр.Пловдив
- намаляване на преоценъчен резерв с 2 хил.лв. от обезценка на имоти в с.Крумово, обл.Пловдив

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Задължения по предоставен банков кредит	650	
Задължения по договор за предоставяне на кредитна линия	127	
Задължения по финансов лизинг	14	27
Задължения към доставчици и клиенти	26	10
Задължения към свързани лица (гаранции за извърешно СМР)	145	174
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	49	47
Данъчни задължения	7	8
Задължения по неизплатени дивиденди	5	9
Получени гаранции по договори за наем	35	35
Общо, това число:	1 058	310
Текущи	256	92
Нетекучи	802	218

Задълженията към свързани лица са към „Сиенит Строителна Група“ ЕООД и представляват 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 Май 2018г.

11. ПРИХОДИ

	2016г.	2015г.
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	286	227
Общо	286	227

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация в размер на **82 хил.лв.**

12. ДРУГИ ДОХОДИ

	2016г.	2015г.
	BGN'000	BGN'000
Отписани задължения към акционери	4	9
Приход отпреоценка на недвижими имоти	171	43
Застрахователно обезщетение при настъпила щета	1	-
Общо	176	52

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	(3)	(3)
Гориво и резервни части автомобил	(7)	(8)
Офис консумативи	(2)	(3)
Общо	(12)	(14)

14. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Разходи за наеми	(18)	(21)
Юридически и одиторски услуги	(30)	(25)
Изготвяне на пазарни оценки	(2)	(3)
Разходи за такси и членски внос	(4)	(5)
Местни данъци и такси	(74)	(84)
Разходи за застраховки	(7)	(6)
Разходи за ремонт и поддръжка, адм. обслужване на сгради	(18)	(10)
Разходи по ипотека във връзка със сключен договор за кредит	(19)	
Други разходи	(11)	(10)
Общо	(183)	(164)

За целите на консолидацията е направено вътрешногрупова елиминация на разходи за услуги в размер на 82 хил.лв.

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(107)	(104)
Разходи за социално осигуряване	(20)	(19)
Тантиеми (вкл.разходи за осигуряване)	(51)	(51)
Общо	(178)	(174)

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

16. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Обезценка на недвижими имоти	(344)	(180)
Обезценка вземания от клиенти	(1)	(6)
Общо	(345)	(186)

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Разходи за лихви по финансов лизинг	(2)	(2)
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	1	4
Финансови приходи/разходи, нето	(1)	2

18. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

	Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2016г BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2016г. BGN'000	Размер на данъчно непризнат разход 31.12.2015г BGN'000	Отсрочени данъчни разлики 31.12.2015г. BGN'000
Амортизируеми дълготрайни материални активи	(12)	(2)	(12)	(2)

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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:

	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
Възнаграждения и социални осигуровки	135	135
Общо	135	135

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 Групата.

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

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

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

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

Ценови риск

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

20.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата 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 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. Тя 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.

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

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	528	388
Премийни резерви	472	472
Общи резерви	1	
Финансов резултат	1 902	2 172
Общо собствен капитал	22 631	22 759
Недвижими имоти	15 882	15 916
Задължения	1 060	310
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.05	0.01
Имоти към собствен капитал	0.7	0.70
Пазарна капитализация	8 001	4 165

20.5. 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 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 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 АНГАЖИМЕНТИ

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