

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Консолидиран годишен финансов отчет

Консолидиран доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

За годината, приключваща на 31 декември 2014г.

09 Март 2015, София

Този отчет съдържа 33 страници

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Учредяване и регистрация	7
1.2. Собственост и управление	7
1.3. Структура на дружеството	7
1.4. Предмет на дейност	8
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. База за консолидация	9
2.3. Действащо предприятие	9
2.4. Сравнителни данни и преизчисления	12
2.6. Приходи	12
2.7. Разходи	13
2.8. Данъци върху дохода	13
2.9. Доход на акция	13
2.10. Финансови инструменти	13
2.11. Основен капитал	14
2.12. Имоти, машини и съоръжения	14
2.13. Нематериални активи	15
2.14. Инвестиционни имоти	16
2.15. Активи, държани за продажба	16
2.16. Лизинг	16
2.17. Обезценка на нефинансови активи	17
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	17
2.19. Провизии	17
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	17
3. Имоти, машини и съоръжения	18
3.1. Отражение на последващите оценки	20
3.2. Преоценка на земя и сгради	20
3.3. Определяне на справедливата стойност	20
3.4. Активи в процес на изграждане	21
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	22
4.1. Определяне на справедливата стойност	23
5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	23
6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	24
7. МАТЕРИАЛИ	25
8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	25
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	26
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	27
11.1. Задължения към свързани лица	27
12. ПРИХОДИ	27
13. ДРУГИ ДОХОДИ	28
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	28
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	28
16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	29
17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ	29
18. ДРУГИ РАЗХОДИ	29
19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ)	30
20. ДОХОД НА АКЦИЯ	30
21. РАЗХОДИ ЗА ДАΝЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	30
22. ОТСРОЧЕНИ ДАΝЪЦИ	30
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
23.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	31
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	31
24.1. Пазарен риск	31
24.2. Кредитен риск	31
24.3. Ликвиден риск	32
24.4. Управление на капиталовия риск	32
24.5. Справедлива стойност	33
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	33
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	33

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

	Прило- жения	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	3	16 058	15 431
Инвестиционни имоти	4	3 599	5 433
Търговски и други вземания	5	-	1 019
Общо нетекущи активи		19 657	21 883
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	6	900	611
Материали	7	30	
Търговски и други вземания	5	1 704	82
Парични средства и парични еквиваленти	9	1 078	1 211
Общо текущи активи		3 712	1 904
ОБЩО АКТИВИ		23 369	23 787
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	339	154
Премийни резерви	10	472	472
Натрупана печалба (загуба)	10	2 444	2 967
Общо собствен капитал		22 983	23 321
Нетекущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	194	169
Задължения по отсрочени данъци	11	1	
Общо нетекущи пасиви		195	169
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	179	86
Задължения по банкови заеми	11	12	11
Провизии			200
Общо текущи пасиви		191	297
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 369	23 787

Приложенията от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

09 Март 2015 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

За Специализирано одиторско
предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

Управител

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

	Прило- жения	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	12	276	375
Други приходи	13	317	249
Приходи общо		593	624
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	14	(10)	(12)
Разходи за външни услуги	15	(204)	(158)
Разходи за амортизация	3	(15)	(43)
Разходи за персонала	16	(168)	(170)
Разходи за преоценка на активи и пасиви	17	(568)	(197)
Други разходи	18	(178)	(308)
Оперативни разходи общо		(1 143)	(888)
Резултат от оперативна дейност		(550)	(264)
Финансови приходи		31	62
Финансови разходи		(3)	(4)
Финансови приходи/разходи, нетно	19	28	58
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(522)	(206)
Данъци върху дохода	22	(1)	-
Нетна печалба/загуба за периода	10	(523)	(206)
Друг всеобхватен доход			
Преоценка на нетекущи активи		186	114
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		186	114
Общ всеобхватен доход за периода		(337)	(92)
<i>Нетна печалба (загуба) на акция лева</i>		<i>(0,03)</i>	<i>(0,01)</i>

Приложенията от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

09 Март 2015 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

За Специализирано одиторско предприятие
ЕКУС ООД:

Управител

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

	Основен капитал	Преоценъчн и резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2013 г.	19 728	40	7 719	(4 074)	23 413
Покриване на загуби от минали години			(7 247)	7 247	-
Общ всеобхватен доход за 2013г.		114		(206)	(92)
Салдо на 01 януари 2014 г.	19 728	154	472	2 967	23 321
Общ всеобхватен доход за 2014г.		186		(523)	(337)
Други изменения в собствения капитал		(1)			(1)
Салдо на 31.12.2014 г.	19 728	339	472	2 444	22 983

Приложенията от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

09 Март 2015 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

За Специализирано одиторско
предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

Управител

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

	Прило- жения	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		367	474
Плащания на доставчици		(149)	(172)
Платени лихви и неустойки		(376)	
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(170)	(164)
Платени данъци, без данъци върху печалбата		(92)	(89)
Постъпления от възстановен данък върху добавена стойност		117	65
Други постъпления / (плащания)		(3)	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(306)	106
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(1 224)	(588)
Постъпления от продажба на дъщерно дружество		1 372	
Плащания при освобождаване от инвестиция в дъщерно дружество		(10)	
Постъпления от лихви		49	58
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		187	(530)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми и финансов лизинг		(11)	(100)
Платени лихви и такси по получени заеми		(3)	(4)
Дивиденди, платени на акционери			(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(14)	(109)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(133)	(533)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 211	1 744
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	9	1 078	1 211

Приложенията от страница 7 до страница 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

09 Март 2015 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

За Специализирано одиторско предприятие
ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

Управител

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Обща информация

Консолидираният финансов отчет на Групата за периода, приключващ на 31 декември 2014 г. 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 2014 г. са одобрени за издаване с решение на Съвет на директорите от 09 Март 2015 г.

1.2. Собственост и управление

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

Разпределението на основния капитал е, както следва:

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

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

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

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

1.3. Структура на Групата

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

„Актив Сървисиз“ ЕООД е обслужващо дружество, съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.“Нестор Абаджиев” № 37, вписано в

Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. Управител на дъщерното дружество е Красимира Ангелова Панайотова с мандат от три години.

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

1.4. Предмет на дейност

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

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

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на 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 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

- **Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27.**
С измененията в МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* се дефинират инвестиционните предприятия и се въвежда изключение от изискването за консолидация на дъщерно дружество. При условията на изключението, инвестиционното предприятие не консолидира своите дъщерни предприятия или не прилага МСФО 3, когато получава контрол над друго предприятие. Вместо това инвестиционното предприятие оценява инвестицията в дъщерно предприятие по справедлива стойност в печалбата или загубата. Изключението не се прилага за дъщерни предприятия, които предоставят услуги, свързани с инвестиционната дейност на инвестиционното предприятие.
Измененията в МСФО 12 и МСС 27 въвеждат нови изисквания за оповестяване за инвестиционните предприятия.
- **МСС 32 *Финансови инструменти: представяне*** изяснява изискванията за компенсиране на финансови активи и финансови пасиви. По-конкретно измененията уточняват значението на „понастоящем има юридически упражняемо право на компенсиране на признатите суми“ и „има намерение да уреди на нетна база или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив“. Измененията изискват ретроспективно прилагане.
- **МСС 36 *Обезценка на активи*** отменя изискването за оповестяване на възстановимата стойност на единица, генерираща парични потоци, към която са разпределени репутация или друг нематериален актив с неограничен живот, при условие че няма обезценка или обратно проявление на обезценка. Въведено е допълнително оповестяване за възстановимата стойност на актив, отчитан по справедлива стойност минус разходите по продажбата. Новото оповестяване включва йерархията на справедливата стойност, ключови

допускания и методите, използвани за оценката, в съответствие с МСФО 13. Изменението се прилага ретроспективно.

- КРМСФО 21 *Налози* разглежда въпроса кога да се признава задължение за плащане на налог. Разяснението дефинира понятието „налог“ и уточнява, че задължаващото събитие, което води до възникване на задължение за плащане на налог, е дейността, която налага плащането на законоустановен налог. Разяснението дава насоки за това как различни видове налози следва да се отчитат, като пояснява, че нито икономическият стремеж за продължаване на дейността в бъдеще, нито допускането за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети, предполагат, че предприятието има настоящо задължение да плати налог, който ще възникне от дейността в бъдещ период. КРМСФО 21 изисква ретроспективно прилагане.

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

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

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

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

2.2.База за консолидация

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

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

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

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

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

Контролът се преоценява , когато съществуват факти и обстоятелства, които показват , че може да има промяна в някой от тези елементи на контрол. Консолидацията на дъщерните дружества започва, когато Групата придобива контрол и приключва когато Групата губи контрол върху тях. Активите, пасивите, приходите и разходите на дъщерните дружества придобити или излезли през годината се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход от датата на която Групата придобива контрол до датата на изгубване на контрола.

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

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

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

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

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

2.4. Сравнителни данни и преизчисления

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

2.5. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Групата е български лев.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по курс на деня на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат. Курсовите разлики от валутни заеми се отчитат, като финансовите приходи и разходи.

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

2.6. Приходи

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

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

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

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

2.7. Разходи

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

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

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

2.8. Данъци върху дохода

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

Субект на данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз“ ЕООД. Данъчната ставка за 2014г. е 10% (за 2013г. – 10%).

2.9. Доход на акция

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

2.10. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

Кредити и вземания

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

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

2.11. Основен капитал

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

2.12. Имоти, машини и съоръжения

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

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

Първоначално придобиване

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

Когато в резултат на преоценката балансовата стойност на актива се увеличава, увеличението се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в собствения капитал като *Резерв от преоценки*. Ако възстановява обратно

намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за печалба или загуба, се признава като текущ приход..

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

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

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

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

2.13. Нематериални активи

Първоначално придобиване

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

2.14. Инвестиционни имоти

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

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

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

2.15. Активи, държани за продажба

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

2.16. Материални запаси

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

2.17. Лизинг

Финансов лизинг

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

Оперативен лизинг

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

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

2.18. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.19. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност са представени в оперативната дейност, като самостоятелни позиции. Отчетът за паричните потоци за 2013 г. е преизчислен и рекласифициран за постигане на съпоставимост и последователност в представянето на периодите. Направени са следните корекции - увеличени са плащанията за покупка на имоти, машини и съоръжения в размер на 65 хил.лв. равняващо се на платеното ДДС на доставчици. Възстановеният данък е представен на отделен ред в оперативната дейност в размер на – 65 хил.лв.

2.20. Провизии

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

2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

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

Справедлива стойност

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

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар и други	Активи в процес на изграждане	Нематериални активи	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000		BGN'000
ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ						
на 01.01.2013 г.	4 764	99	18	2 289	4	7 174
Придобити	66		3	455		524
Трансфер от/(към) Активи, държани за продажба	8 321 (628)					8 321 (628)
Отписани			(6)			(6)
Преоценка	151					151
Обезценка	(63)					(63)
на 31.12.2013 г.	12 611	99	15	2 744	4	15 473
Трансфер от Инвестиционни имоти	1 353					1 353
Придобити			4	483		487
Непарична вноска в дъщерно дружество	(1 353)					(1 353)
Преоценка	222					222
Обезценка	(67)					(67)
на 31.12.2014 г.	12 766	99	19	3 227	4	16 115
АМОРТИЗАЦИЯ						
на 01.01.2013 г.		(7)	(16)	-	-	(23)
Начислена	(17)	(25)	(1)			(43)
Отписана	17	1	6			23
на 31.12.2013 г.	-	(31)	(11)	-	-	(42)
Начислена		(11)	(4)			(15)
Отписана						
на 31.12.2014 г.	-	(42)	(15)	-	-	(57)
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ						
на 01.01.2013 г.	4 764	92	2	2 289	4	7 151
на 31.12.2013 г.	12 611	68	4	2 744	4	15 431
на 31.12.2014 г.	12 766	57	4	3 227	4	16 058

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

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

3.1. Отражение на последващите оценки

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

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

3.2. Преоценка на земя и сгради

Групата отчита притежаваните от него земи и сгради по модела на преоценената стойност. Ако земите и сградите се оценяваха по модела на цената на придобиване, балансовата им стойност щеше да бъде, както следва:

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

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

3.3. Определяне на справедливата стойност

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

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

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

3.4. Активи в процес на изграждане

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	1 734	1 251
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 112	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдих и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ X (консултантски услуги във връзка с осъществяване на инвестиционен проект)	15	15
Общо:	3 227	2 744

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

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

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

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

4.1. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независим оценител на „Астра Ес Консулт“ ЕООД инж. Ботьо Спасов, регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителят не е свързано лице с Групата и има подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

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

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2014	31.12.2013
	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	570	11
Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово	30	
Вземания от доставчик (предплатен наем офис)	3	6
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	11	23
Обезценка на вземания от клиенти	(5)	(2)
Съдебни и присъдени вземания	34	36
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(34)	(29)
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж		27

Данъци за възстановяване	65	
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	6	1
Други вземания	5	9
Общо, в това число:	1 704	1 101
Текущи	1 704	82
Нетекучи	-	1 019

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 2014 г.	с ненастъпил падеж	просрочени до 6 м.	Просроче- ни от 6 до 12 м.	Просро- чени от 1 до 3 г.	Просроче- ни над 3 г.	ОБЩО
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	-	6		-	-	6
Предоставени аванси	1 619	-	-	-	-	1 619
Предплатени разходи	6	-	-	-	-	6
Данъци за възстановяване	65					65
Други вземания	8	-	-	-	-	8
Общо	1 698	6	-	-	-	1 704

6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
УПИ XXIV в гр. Свиленград 2 749 кв.м. ведно с построената в него сграда Библиотека и пералня (ЗП 1058 кв.м.)	880	611
Нива 1,999 дка, находяща се в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив	20	
Общо	900	611

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

7. МАТЕРИАЛИ

ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика“ - София
Общо

31.12.2014	31.12.2013
BGN'000	BGN'000
30	-
30	-

8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

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

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой		1
Парични средства в разплащателни сметки	82	4
Парични средства в срочни депозити	996	1 206
Общо	1 078	1 211

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение, без ограничителни условия. Към 31.12.2014 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 22 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 62 хил.лв.)

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	472	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	339	154
Неразпределена печалба от минали години	3 224	3 277
Непокрита загуба от минали години	(257)	(104)
Текуща печалба (загуба)	(523)	(206)
Общо	22 983	23 321

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

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Предоставен аванс за продажба на имот в гр.Свиленград	33	
Задължения по заеми и финансов лизинг, платими през 2015 г.	39	50
Задължения към доставчици	68	9
Задължения към свързани лица (приложение 10.1)	144	99
Задължения, свързани с персонала (заплати, осигуровки, подотчетни лица)	47	48
Данъчни задължения (местни данъци, ДДС и ДОД)	7	9
Задължения по неизплатени дивиденди	18	18
Получени гаранции по договори за наем	28	33
Други задължения	1	
Общо, в това число:	385	266
Текущи	191	97
Нетекучи	194	169

11.1. Задължения към свързани лица

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

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

12. ПРИХОДИ

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

13. ДРУГИ ДОХОДИ

	2014г.	2013г.
	BGN'000	BGN'000
Приходи от преценка на недвижими имоти	317	239
Отписани задължения към акционери		10
Общо	317	249

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

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

15. ВЪНШНИ УСЛУГИ

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

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

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

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

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

17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ

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

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

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

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

	2014г.	2013г.
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви от предоставени срочни депозити	22	62
Приходи от продажба дялове в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД	1 372	
Отчетна стойност на продадените дялове в „Актив Паркинг“ ЕООД	(1 363)	
Разходи за лихви по банков заем и финансов лизинг	(3)	(4)
Други финансови разходи		
Финансови приходи/разходи, нето	28	58

20. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2014г.	2013г.
	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат	(523)	(206)
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	(0.03)	(0.01)

21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

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

22. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

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

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

23.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2014г. BGN'000	2013г. BGN'000
Възнаграждения и социални осигуровки	137	136
Общо	137	136

24. Управление на финансовия риск

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

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

24.1. Пазарен риск

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

Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

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

24.2. Кредитен риск

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

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в индустрията и страната, в която клиентите оперират и са установени за живеене, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. През 2014 г., приблизително 70% (2013: 56%) от приходите на Групата се дължат на търговски сделки с един корпоративен клиент. Въпреки това, ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на Групата сключва договори с клиенти, обикновено за период от над две години, като не са признавани загуби от обезценка за тези клиенти, с изключение на наемителите в Общежитие Добре дошли, гр.Плевен. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

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

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

Пари и парични еквиваленти

Групата разполага с пари и парични еквиваленти към 31 декември 2014, възлизащи на 1 078 хиляди лева (2013: 1 211 хиляди лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансов институции, оценявани с AA- до AA+ от рейтингова агенция.

24.3. Ликвиден риск

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

Провежда се консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

24.4. Управление на капиталовия риск

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

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	339	154
Премийни резерви	472	472
Финансов резултат	2 444	2 967
Общо собствен капитал	22 983	23 321
Недвижими имоти	17 265	18 655
Задължения	385	466
Коефициент на задължнялост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.02
Имоти към собствен капитал	0.75	0.80
Пазарна капитализация	4 340	3 452

24.5. Справедлива стойност

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

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

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

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

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

25. Условни ангажименти

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

26. Събития след края на отчетния период

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