



**· АКТИВ ПРОПЪРТИС · АДСИЦ**

**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
2018г.**

## **Съдържание:**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

на 31 Декември 2018г.

	Прило- жения	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекучи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	16 050	15 922
Активи в процес на изграждане	5	15 186	10 987
Други активи	6	8	30
<b>Общо нетекучи активи</b>		<b>31 244</b>	<b>26 939</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	7	84	207
Предплатени разходи по договори за продажба	8	-	182
Парични средства	9	248	595
<b>Общо текущи активи</b>		<b>332</b>	<b>984</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>31 576</b>	<b>27 923</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	432	452
Премийни и общи резерви	10	473	473
Натрупана печалба (загуба)	10	643	1 439
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>21 276</b>	<b>22 092</b>
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Други дългосрочни задължения	13	-	304
Задължения по отсрочени данъци		-	2
<b>Общо нетекучи пасиви</b>		<b>-</b>	<b>306</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	4 800	2 688
Пасиви по договори с клиенти	12	4 813	-
Търговски и други задължения	13	687	2 837
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>10 300</b>	<b>5 525</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>31 576</b>	<b>27 923</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

12 Април 2019г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2018г.

	Прило жения	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	14	241	273
Други приходи	15	136	147
		<u>377</u>	<u>420</u>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	16	(22)	(17)
Разходи за външни услуги	17	(550)	(185)
Разходи за амортизация	6	(6)	(12)
Разходи за персонала	18	(199)	(184)
Разходи от оценки на активи и пасиви	19	(196)	(480)
Отчетна стойност на продадени активи	20	(20)	-
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(993)</b>	<b>(878)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(616)</b>	<b>(458)</b>
Финансови разходи		-	(1)
<b>Финансови приходи/разходи нетно</b>			<b>(1)</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(616)</b>	<b>(459)</b>
Данъци върху дохода		2	
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>(614)</b>	<b>(459)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие</i>			
<i>рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		(20)	(76)
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>(20)</b>	<b>(76)</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>(634)</b>	<b>(535)</b>
<b>Основен нетен доход на акция (в лева)</b>	22	<b>( 0.280 )</b>	<b>( 0.209 )</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет*

12 Април 2019г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2018г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Салдо на 01 януари 2017 година</b>	<b>19 728</b>	<b>528</b>	<b>473</b>	<b>1 898</b>	<b>22 627</b>
Общ всеобхватен доход за 2017г.		(76)		(459)	(535)
<b>Салдо на 31 Декември 2017г.</b>	<b>19 728</b>	<b>452</b>	<b>473</b>	<b>1 439</b>	<b>22 092</b>
Промени от прилагане на МСФО 15				(182)	(182)
<b>Преизчислено салдо на 31 Декември 2017г.</b>	<b>19 728</b>	<b>452</b>	<b>473</b>	<b>1 257</b>	<b>21 910</b>
<b>Салдо на 01 януари 2018 година</b>	<b>19 728</b>	<b>452</b>	<b>473</b>	<b>1 257</b>	<b>21 910</b>
Общ всеобхватен доход за 2018г.		(20)		(614)	(634)
<b>Салдо на 31 Декември 2018г.</b>	<b>19 728</b>	<b>432</b>	<b>473</b>	<b>643</b>	<b>21 276</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет*

12 Април 2019г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2018г.

	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2017г.</b> <b>BGN'000</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 965	3 427
Плащания на доставчици	(279)	(358)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(220)	(214)
Платени местни данъци и такси	(90)	(85)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	355	402
Други постъпления / плащания	(36)	(29)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>2 695</b>	<b>3 143</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(5 175)	(4 663)
Паричен поток от имоти, машини и съоръжения	21	
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(5 154)</b>	<b>(4 663)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт	2 112	2 111
Плащания по овърдрафт и финансов лизинг		(216)
Погасени лихви по заеми		(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейността</b>	<b>2 112</b>	<b>1 894</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти</b>	<b>(347)</b>	<b>374</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	595	221
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 Декември</b>	<b>248</b>	<b>595</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 33 са неразделна част от този финансов отчет

12 Април 2019г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Заверил съгласно доклад:

Теодора Цветанова

Дата:

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1 Обща информация

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

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2018г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно и по –нататък в този отчет 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 недвижимите имоти).

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2018г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от 12 Април 2019 г.

#### 1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

акции	31 декември 2018 г.			31 декември 2017 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
<b>Общо:</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

- Стефан Василев Владев
- Куман Константинов Червенков

Средносписъчният състав на персонала в Групата към **31 декември 2018 г.** е 4 служителя (към 31 декември 2017 г. – 4 служителя).

## 2. Приемане на нови и ревизирани Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2018 г. за предприятията в Република България, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции:

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК)
- МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК).
- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчетат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на: отношение на част от договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингополучател.



### 3. Значими счетоводни политики

#### 3.1. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

#### Консолидиран финансов отчет

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

#### Консолидационни процедури

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към 31 декември 2018 г.

Финансовите отчети на дъщерното дружество за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на включеното дъщерно дружество са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерното дружество към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

#### 3.2. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, отчетени по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

#### 3.2.1. 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 Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

#### 3.2.2. Сравнителна информация

Дружеството представя 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.

#### 3.3. Функционална валута и валута на представяне

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

#### 3.4. Чуждестранни валути

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на дружеството (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

### 3.5 Признаване на приходи

#### **Счетоводна политика до 31.12.2017 г.**

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или на вземането. Приходите се намаляват с прогнозните рекламации на клиенти, работи и други подобни отстъпки, когато това е договорено.

### 3.6 Продажба на имоти

Приходи от продажба на имоти се признават, когато са изпълнени всички тези условия:

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в дружеството, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

### 3.7. Финансови приходи

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

Приходи от дивиденди от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

#### **Счетоводна политика от 01.01.2018 г.**

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или извърши обещани услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той има търговска същност и мотив, страните са го одобрили, правата на страните и условията на плащане могат да бъдат идентифицирани и съществува вероятното възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничени (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаградението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

### **3.8. Оперативни 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.

### **3.9. Лизинг**

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

#### **3.9.1. Дружеството като лизингодател**

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор. Първоначалните преки разходи, направени в договарянето и уреждането на оперативния лизинг ако има такива, се прибавят към балансовата стойност на отдадения актив и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинговия договор.

#### **3.10. Разходи по заеми**

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

### **3.11 Доходи на персонала**

Трудовите и осигурителните отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

#### **3.11.1. Краткосрочни доходи**

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаградения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

#### **Тантиеми и бонусни схеми**

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение под формата на месечно възнаграждение с фиксиран размер и тантиеми, изплащани веднъж годишно. Изплащаното възнаграждение не се формира на база постигнати резултати.

#### **3.11.2 Планове с дефинирани вноски**

Дружеството в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“ и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от дружеството в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството дружеството няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата работещите от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези планове се признават, като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако друг МСФО не изисква те да бъдат капитализирани по съответния ред.

### **3.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

### **3.12. Данъци върху дохода**

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

### **3.13 Доход на акция**

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция, съответстваща на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции. 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).

Дружеството не изчислява нетна печалба на акция с намалена стойност за сумите от нетната печалба или загуба, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции, поради факта че емитира, само обикновени акции.

### **3.14 Финансови инструменти**

#### **Финансови активи**

Дружеството 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 дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството 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 дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството 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 дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

### **Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството 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.

### **3.15 Акционерен капитал**

#### **Обикновени акции**

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

#### **Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

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.

### **3.16 Други нетекущи активи**

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.

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

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

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

#### **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 машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	<b>2018 година</b>	<b>2017 година</b>
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години

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

### **3.17 Нематериални активи**

#### **Първоначално придобиване**

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

### **3.18 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.

### **3.19 Активи в процес на изграждане**

Дружеството отчита като Активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи, включват административни такси за получаване на разрешения, СМР, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират, като нетекущи активи, тъй като срокът за изграждане и завършване на проектите обикновено е по-дълъг от една календарна година.

### **3.20 Инвестиции в дъщерни дружества**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на дружеството да понесе в бъдеще всички реализирани загуби.

Притежаваните от дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

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

### **3.21. Обезценка на материални и нематериални активи**

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва скотов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от

обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

Към **31 Декември 2018 г.** Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и резултатите са отразени в отчета за Печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

### **3.22. 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 местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

#### **Счетоводна политика от 01.01.2018 г.**

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби

### **3.23. Провизии**

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

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

### **3.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

#### **Преценки**

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

#### *Оперативен лизинг*

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

#### **Приблизителни оценки и предположения**

#### **Обезценки на вземания**

#### **Счетоводна политика до 31.12.2017 г.**

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. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

#### **Счетоводна политика от 01.01.2018 г.**

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества**

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

#### **Справедлива стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за не-финансови активи .

Дружеството е приело политика за ежегодна оценка на справедливите стойности, чрез възлагане на оценката на независими външни оценители. Оценителският екип носи общата отговорност за всички значителни оценки, включително справедливи стойности в Ниво 3, и докладва директно на Изпълнителния Директор.

Оценителският екип ежегодно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като пазарни нива, анализи на лихвени нива се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одит комитета на Дружеството.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.



#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>ЗЕМИ</b>		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	71	72
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	96
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура	5 115	5 112
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 914	3 764
Земеделска земя 5 300 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	-	74
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 584	2 585
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	560	561
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	452	453
<b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>	<b>12 794</b>	<b>12 720</b>
<b>СГРАДИ</b>		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	980	1 102
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	15	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	30	29
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 092	1 068
Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 139	989
<b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>	<b>3 256</b>	<b>3 202</b>
<b>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</b>	<b>16 050</b>	<b>15 922</b>

Върху инвестиционни имоти на обща стойност 3 721 хил.лв. има наложени ограничения за ползване, тъй като са предоставени като обезпечения по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв. Ограниченията за разпореждане с тези активи са до изтичане срока на кредита и пълното му погасяване.

**Движението на инвестиционните имоти е, както следва:**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	12 720	12 569
Капитализиране на разходи за придобиване на ДМА в стойността на имотите	19	454
Увеличение на справедливата стойност	85	136
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 31 )	( 439 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>12 793</b>	<b>12 720</b>

**Сгради**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Справедлива стойност в началото на периода	3 202	3 313
Закупени нови имоти /ид.ч. от общезитие Добре дошли, Плевен/	201	-
Увеличение на справедливата стойност	25	4
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 171 )	( 115 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>3 257</b>	<b>3 202</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>16 050</b>	<b>15 922</b>

#### 4.1. Отражение на последващите оценки

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на финансовия резултат	110	140
<b>Общо увеличение</b>	<b>110</b>	<b>140</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 20 )	( 76 )
Намаление на финансовия резултат	( 182 )	( 478 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 202 )</b>	<b>( 554 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>( 92 )</b>	<b>( 414 )</b>

#### 4.2. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независим оценител на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Димитър Спасов – регистрационен номер 100102093 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 Отдих 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%	Димитър Спасов, 100102093
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%	Димитър Спасов, 100102093
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%	Димитър Спасов, 100102093

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%	Димитър Спасов, 100102093
Магазин, гр.София	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,845 лв. Несъбираемост на наема – 5%	Димитър Спасов, 100102093
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. 6,50 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093
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 50%	Димитър Спасов, 100102093

## 5. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	<b>31.12.2018</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	4 157	3 928
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село, в т.ч.	9 778	5 946
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	139	-
<b>Общо:</b>	<b>15 186</b>	<b>10 987</b>

Върху част от Активите в процес на изграждане – Сграда-общежитие в процес на преустройство и реконструкция ведно с УПИ X с адрес гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село – са наложени ограничения, тъй като са предоставени за обезпечение по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв.

## 6. ДРУГИ АКТИВИ

	<b>Други активи</b> <b>BGN'000</b>	<b>ОБЩО ДМА</b> <b>BGN'000</b>
<b>Отчетна стойност</b>		
на 01.01.2017 г.	124	124
Придобити	2	2
Отписани	( 2 )	( 2 )
на 31.12.2017г.	<b>124</b>	<b>124</b>

Придобити	4	4
Отписани	( 104 )	( 104 )
<b>на 31.12.2018 г.</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Амортизация</b>		
<b>на 01.01.2017 г.</b>	<b>( 84 )</b>	<b>( 84 )</b>
Начислена	( 12 )	( 12 )
Отписана	2	2
<b>на 31.12.2017 г.</b>	<b>( 94 )</b>	<b>( 94 )</b>
Начислена	( 6 )	( 6 )
Отписана	84	84
<b>на 31.12.2018 г.</b>	<b>( 16 )</b>	<b>( 16 )</b>
<b>Балансова стойност</b>		
<b>на 01.01.2017г.</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>на 31.12.2017 г.</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>на 31.12.2018 г.</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общезитие в УПИ X - гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	-	131
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	25	25
Обезценка на вземания от клиенти	( 6 )	( 7 )
Съдебни и присъдени вземания	55	44
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 54 )	( 43 )
Данък Добавена Стойност за възстановяване	-	11
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	62	43
Предплатена застраховка	2	3
<b>Общо, в това число:</b>	<b>84</b>	<b>207</b>
<b>Текущи</b>	<b>84</b>	<b>207</b>

С оглед на сключените на 07.10.2016г. с Юробанк България АД договор за стандартен кредит с максимален размер на главницата до 4 800 хил.лв. е учреден залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени с трети лица – наематели, както следва:

- Договор за наем от 22.07.2015г., наемател Булгрес България ЕООД, ЕИК 204882056, обект Магазин № 3 в гр.София, бул.Цариградско шосе № 101. Към 31 Декември 2018г. договорът за наем е прекратен, но клиентът има неплатени наеми към „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 13 хил.лв., за които вземания дружеството е завело дело за събирането им.

- Договор за наем с наемател Ай Ти Дабълю Испраконтролс България ЕООД, ЕИК 131320889, обект Триетажна сграда Инженерен корпус в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37.

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

**Съдебните и присъдени вземания** включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общезитие „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 2018 г.	с ненастъпил	просрочени	просрочен	просрочен	просрочен	Общо
	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	17		2			19
Съдебни вземания			1			1
Вземания по гаранции	62					62
Предплатена застраховка	2					2
<b>Общо</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>3</b>			<b>84</b>

## 8. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА

През 2018г. съгласно регламентите на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (действащ от 01.01.2018г.) платените през 2017г. комисионни в размер на **182 хил.лв.** по сключени предварителни договори за продажба на апартаменти в сграда Панорама Житница, ул.Житница № 21 на дружеството Римекс Инвест ООД са признати към 01.01.2018г. в Натрупани печалби и загуби. Към 31.12.2017г. сумите са отразени като **Текущи активи**, предвид възприетата политика на дружеството тези разходи да се признават при отчитането на приходи от окончателната продажба на обекта, след нотариален акт.

## 9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства на каса	1	-
Парични средства в разплащателни сметки	47	395
Парични средства в DSRA (резервна ) сметка за обслужване на дълг към банка	200	200
<b>Общо</b>	<b>248</b>	<b>595</b>

Банките, които обслужват дейността на Групата към **31.12.2018г.**, са следните:

- Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, разплащателна сметка;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка, по която се усвоява, погасява и издължава стандартния кредит ;

- Юробанк България АД – разплащателна сметка (резервна сметка за обслужване на дълга - DSRA), като Дружеството е задължено да поддържа минимална наличност по DSRA сметката в размер на 200 хил.лв. Средствата по тази сметка са на разположение на Дружеството за погасяване на лихви и други вземания на Банката.

Дружеството има наложени ограничения за разпореждане с паричните средства, тъй като наличностите по описаните сметки са част от залога по кредита, включващ върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ.

## 10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	432	452
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	( 1 604 )	( 1 145 )
Ефект от промяна в счетоводната политика – МСФО 15	( 182 )	-
Текуща печалба/ (загуба)	( 614 )	( 459 )
<b>Общо</b>	<b>21 276</b>	<b>22 092</b>

Към **31.12.2018г.** вследствие на извършените обезценки на недвижимите имоти на дружеството преоценъчният резерв *е намален със 20 хил.лв.* Не е формиран нов преоценъчен резерв поради класификацията на имотите като инвестиционни.

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения по усвоен банков кредит	4 800	2 688
<b>Общо, това число:</b>	<b>4 800</b>	<b>2 688</b>
<b>Текущи</b>	<b>4 800</b>	<b>2 688</b>

Банковият кредит е сключен с Юробанк България АД и е без право на усвояване на погасените суми с максимален размер до 4 800 хил.лв. Отпуснатите средства се използват за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. Към 31.12.2018г. кредитът е изцяло усвоен.

**11.1 Условия и график на изплащане**

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2018г.		31.12.2017г.	
				BGN'000		BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
		3-месечен					
Стандартен кредит	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	30.06.2019г	4 800	4 800	2 688	2 688

**11.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.**

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези, за които са отчетени парични потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2018г.	Получени парични потоци	Погасени парични потоци	31.12.2018г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	2 688	2 112	-	4 800
	<u>2 688</u>	<u>2 112</u>	<u>-</u>	<u>4 800</u>

Банковият кредит е обезпечен със земи и сгради (виж бележка 4 и 5) и със залог върху вземания по договори за наеми и наличности по разплащателни сметки (виж бележка 7 и 9).

**12. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ**

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени аванси по предварителни договори за продажба на недвижими имоти в сграда Панорама Житница	4 813	-
<b>Общо, това число:</b>	<u>4 813</u>	<u>-</u>
Текущи	4 813	-

През месец Януари 2019г. е получено Разрешение за въвеждане в експлоатация на сграда Панорама Житница. Получените аванси от клиенти ще бъдат признати като Приходи от продажба на активи.

### 13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	375	211
Задължения по получени аванси по продажби на апартаменти в 11-етажна сграда-общезитие в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	-	2 583
Задължения по начислена към 31.12.2018г. лихва по инвестиционен кредит с Юробанк с падеж м.01.2019	5	-
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	244	282
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	5	25
Данъчни задължения (ДДС и местни данъци)	23	5
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Задължение към ЧЕЗ Разпределение България АД по учредено вещно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост	13	13
<b>Общо, това число:</b>	<b>687</b>	<b>3 141</b>
Текущи	<b>687</b>	<b>2 837</b>
Нетекучи	-	<b>304</b>

### 14. ПРИХОДИ

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от наеми	241	273
<b>Общо</b>	<b>241</b>	<b>273</b>

### 15. ДРУГИ ДОХОДИ

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Отписани задължения към акционери поради изтекъл давностен срок	-	5
Приходи от преоценка на недвижими имоти	110	140
Признати приходи при плащане на обезценени вземания от клиенти	4	
Лихви закъснели плащания от клиенти в Общежитие - Плевен	1	2
Продажба на дълготрайни активи	21	
<b>Общо</b>	<b>136</b>	<b>147</b>

### 16. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ел.енергия и топлоенергия	( 3 )	( 2 )
Консумативи офис	( 3 )	( 5 )
Гориво	( 16 )	( 10 )
<b>Общо</b>	<b>( 22 )</b>	<b>( 17 )</b>



**17. ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2017г.</b> <b>BGN'000</b>
Разходи за наеми	( 23 )	( 20 )
Разходи за такси и членски внос	( 4 )	( 4 )
Местни данъци и такси	( 86 )	( 81 )
Разходи за застраховки	( 8 )	( 12 )
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	( 8 )	( 9 )
Разходи за ремонт	( 6 )	( 1 )
Изготвяне на пазарни оценки	( 2 )	( 2 )
Юридически и консултантски услуги	( 45 )	( 24 )
Разходи за одит	( 10 )	( 11 )
Обезщетение по заведено адм.дело	-	( 10 )
Разходи за банкови такси	( 2 )	( 2 )
Разходи по ипотeka по сключен договор за кредит	( 5 )	-
Разходи по продажба на имоти	( 342 )	
Други разходи	( 9 )	( 9 )
<b>Общо</b>	<b>( 550 )</b>	<b>( 185 )</b>

**18. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ**

	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2017г.</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и заплати	( 173 )	( 139 )
Разходи за социално осигуряване	( 24 )	( 22 )
Тантиеми	-	( 21 )
Възнаграждение одитен комитет (вкл.осигуровки)	( 2 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 199 )</b>	<b>( 184 )</b>

**19. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ**

	<b>2018г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2017г.</b> <b>BGN'000</b>
Обезценка на недвижими имоти	( 182 )	( 478 )
Обезценка на вземания клиенти	( 14 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 196 )</b>	<b>( 480 )</b>

## 20. ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИ АКТИВИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Отчетна стойност на продадено транспортно средство	( 20 )	-
<b>Общо</b>	<b>( 20 )</b>	<b>-</b>

## 21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с Групата са акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Капман Асетс Мениджмънт“ АД и „Индуриални Зони България“ ЕООД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

Дилян Пейчев Панев – председател на СД

Димитър Георгиев Русев – председател на СД: Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Димитър Георгиев Русев – председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в

Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД;

- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 - притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – притежава непряко 49 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 49 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ЗОРА МД 2015“ ООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД.

Димитър Георгиев Русев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ“, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ“, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК“, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

Стоян Стефанов Лилев – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - едноличен собственик на капитала;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- едноличен собственик на капитала;

Стоян Стефанов Лилев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - управител;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- управител;
- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 - едноличен собственик на капитала;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 - притежава непряко 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „ТП – Велинград“ ЕООД;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 - притежава непряко 80 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 80 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД;
- „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД, с ЕИК 115910506 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Тринити пропъртис 2000“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на „Тринити пропъртис“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „ТРИНИТИ - ЗОРА“ ООД;
- „КАЗА КОЛОР“ ООД, с ЕИК 200728114 - притежава непряко 50 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ДГР“ ЕООД, което от своя страна притежава 50 % от гласовете в Общото събрание на съдружниците в „КАЗА КОЛОР“ ООД;

Димитър Георгиев Русев участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „ДГР“ ЕООД, с ЕИК 175088741 - управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС 2000“ ЕООД, с ЕИК 202489677 – управител;
- „ТРИНИТИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с ЕИК 202558283 – управител;
- „СТРАЛДЖА БГ“ ЕООД, с ЕИК 160053738 – управител;
- „ИНТЕРЗОНА“ ЕООД, с ЕИК 115804503 – управител;
- „ХОЛИ ТУР ПТ“ ООД, с ЕИК 115879053 – управител;
- „ЗОРА МД 2015“ ООД, с ЕИК 203380079 – управител;
- „ЗОРА ТРИНИТИ“ ЕООД, с ЕИК 204667897 – управител;
- „ТП – Велинград“ ЕООД, с ЕИК 204752408 – управител;
- СДРУЖЕНИЕ „НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ ЗА БЛАГОТВОРИТЕЛНОСТ И ДУХОВНО УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА

ОБЩЕСТВОТО ДИМИТЪР П. КУДОГЛУ“, с код по БУЛСТАТ 175982606 – председател на Управителния съвет;•  
 СДРУЖЕНИЕ С НЕСТОПАНСКА ЦЕЛ „ФИЛОСОФСКО ДРУЖЕСТВО ТРИМОНЦИУМ“, с код по БУЛСТАТ 175812810 – председател на Управителния съвет;

- СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ И РИСК МЕНИДЖЪРИ В БЪЛГАРИЯ“, с код по БУЛСТАТ 175033606 – председател на Управителния съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „В.Л.С.С.П.З.Б.“, с код по БУЛСТАТ 176958597 – член на управителен орган;
- ФОНДАЦИЯ „ЗЛАТЕН ВЕК“, с код по БУЛСТАТ 130674109 - член на управителен орган.

Стоян Стефанов Лилов – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава пряко/непряко повече от 25 на сто от гласовете на:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - едноличен собственик на капитала;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- едноличен собственик на капитала;

Стоян Стефанов Лилов участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- „АТОЛ ВИЖЪН“ ЕООД, с ЕИК 115844611 - управител;
- „БОКСРАУНДТРИП“ ЕООД, с ЕИК 204099875- управител;

Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД, притежава повече от 50 на сто от гласовете на Никрас Консулт ООД и участва в управлението на същото като Управител.

### 21.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, както е оповестен в приложение 1.2, включително осигурителни вноски, е както следва:

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
Възнаграждения и осигуровки	149	140
<b>Общо</b>	<b>149</b>	<b>140</b>

### 21.2. Сделки от друг вид свързаност

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
Наем автомобил от Тринити Пропъртис ЕООД	( 5 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 5 )</b>	<b>( 2 )</b>

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

### 22. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<b>2018г.</b>	<b>2017г.</b>
Финансов резултат	( 614 )	( 459 )
Брой акции	2 192	2 192
Доход на акция в лева	<b>( 0.280 )</b>	<b>( 0.209 )</b>

### 23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### **23.1. 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**

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

#### **Лихвен риск**

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

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

### **23.2. Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството 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 дружеството. 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.

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 страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. 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.

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

**Пари и парични еквиваленти**

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2018**, възлизащи на 247 хил. лева (31.12.2017: 595 хил. лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с ( ВВВ- ) за Райфайзенбанк АД и ( ВВ+ ) за Юробанк.

**23.3. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

**23.3.1. Таблици на ликвидност и лихвения риск**

Следната таблица дава детайли за оставащите договорени срокове за недеривативните финансови задължения с договорени срокове на падеж. Таблицата е изготвена на базата на недисконтирани парични потоци на финансовите задължения, при използването на най-ранната дата, на която Дружеството е задължено да плати. Таблицата включва паричните потоци за двете лихва и главница.

	Средно-претеглен ефективен лихвен процент	До	3	1-5	5+	Всичко
		1	месеца	години	години	
	%	1	до			
		месец	1			
		Хил.	Хил.	Хил.	Хил.	Хил.
		лева	лева	лева	лева	лева
<b>31.Декември.17</b>						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%			2 688		2 688
		-	-	2 688	-	2 688
<b>31.Декември.18</b>						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%		4 800	-	-	4 800
		-	4 800	-	-	4 800

**23.4. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	<b>31.12.2018</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	432	452
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	643	1 439
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>21 276</b>	<b>22 092</b>
Недвижими имоти (приложение 4)	16 050	15 922
Задължения	10 300	5 838
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.48	0.26

#### 24. Ефект от промени в счетоводната политика

МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция. Позиции, които не са били засегнати от промените, не са включени.

	<b>31 декември 2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>МСФО 15</b> <b>BGN'000</b>	<b>1 януари 2018</b> <b>(преизчислен)</b> <b>BGN'000</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	2 827	(2 583)	244
Пасиви по договори с клиенти	-	2 583	2 583

	<b>2017 г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>МСФО 15</b> <b>BGN'000</b>	<b>2017 (преизчислен)</b> <b>BGN'000</b>
<b>Разходи за външни услуги</b>	254	182	436

Основен капитал BGN'000	Преоце- нъчни резерви BGN'000	Премий ни и общ резерви	Натрупана печалба/ загуба BGN'000	Общо собстве н капитал
-------------------------------	--	----------------------------------	--	---------------------------------



	<u>19 728</u>	<u>452</u>	<u>BGN'000</u> <u>473</u>	<u>1 439</u>	<u>BGN'000</u> <u>22 092</u>
<b>Салдо на 31 Декември 2017г.</b>					
Промени от прилагането на МСФО 15	-	-	-	(182)	(182)
<b>Салдо 01 януари 2018</b>	<u>19 728</u>	<u>452</u>	<u>473</u>	<u>1 257</u>	<u>21 910</u>

Сумата от 182 хил. лв представлява предплатени разходи за комисионни по договори за продажба на апартаменти, която към 31.12.2017 г. е била отчетена като Търговски и други вземания е призната в Натрупани печалби и загуби към 01.01.2018 г., в резултат от промените в МСФО 15 в сила от 01 януари 2018 г.

## 25. Събития след датата на баланса

Съществени некоригиращи събития след дата на отчета са:

- Получаването през м.Януари 2019г. на Разрешение за ползване на сграда Панорама Житница

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 12 Април 2019 г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,  
 Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Дилян Панев