

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

*ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР*

Февруари 2015, София

Този отчет съдържа 31 страници

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Собственост и управление	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. Действащо предприятие	9
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	10
2.4. Отчетна валута	10
2.5. Приходи	10
2.6. Разходи	11
2.7. Данъци върху дохода	11
2.8. Доход на акция	11
2.9. Финансови инструменти	11
2.10. Основен капитал	12
2.11. Имоти, машини и съоръжения	12
2.12. Нематериални активи	14
2.13. Инвестиционни имоти	14
2.14. Материални запаси	15
2.15. Инвестиции в дъщерни дружества	15
2.16. Активи, държани за продажба	15
2.17. Лизинг	15
2.18. Обезценка на нефинансови активи	16
2.19. Парични средства и парични еквиваленти	16
2.20. Провизии	16
2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	17
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	18
3.1. Отражение на последващите оценки	18
3.2. Преоценка на земя и сгради	19
3.3. Определяне на справедливата стойност	19
3.4. Активи в процес на изграждане	20
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	20
4.3. Определяне на справедливата стойност	21
5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	21
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	22
7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	23
8. МАТЕРИАЛИ	23
9. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	23
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	24
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	24
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	25
12.1. Задължения към свързани лица	25
13. ПРИХОДИ	25
14. ДРУГИ ДОХОДИ	25
15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	26
16. ВЪНШНИ УСЛУГИ	26
17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	26
18. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	27
19. ДРУГИ РАЗХОДИ	27
20. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	27
21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	28
22. ДОХОД НА АКЦИЯ	28
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	28
23.1. Сделки с дъщерни предприятия	28
23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	28
23.3. Сделки с ключов управленски персонал	29
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	29
24.1. Пазарен риск	29
24.2. Кредитен риск	29
24.3. Ликвиден риск	30
24.4. Управление на капиталовия риск	30
24.5. Справедлива стойност	30
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	31

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

На 31 декември 2014 г.

	Прило- жения	31.12.2014	31.12.2013
		BGN'000	BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	16 001	15 362
Инвестиционни имоти	4	3 599	5 433
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	100	100
Търговски и други вземания	6		1 019
Общо нетекущи активи		19 700	21 914
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	7	880	611
Търговски и други вземания	6	1 718	75
Парични средства и парични еквиваленти	9	1 068	1 207
Материали		30	
Общо текущи активи		3 696	1 893
ОБЩО АКТИВИ		23 396	23 807
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.1	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	3.1	339	154
Премийни резерви	11	472	472
Натрупана печалба (загуба)	11	2 513	3 043
Общо собствен капитал		23 052	23 397
Нетекущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	167	130
Общо нетекущи пасиви		167	130
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	177	80
Провизии			200
Общо текущи пасиви		177	280
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 396	23 807

Приложенията от страница 7 до страница 31 представляват неразделна част от финансовия отчет.

04 февруари 2015 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

на **АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на **31 декември 2014 г.**

	Прило- жения	2014 г. BGN'000	2013 г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	13	264	355
Други приходи	14	317	249
		581	604
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	15	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	16	(251)	(178)
Разходи за амортизация	3	(3)	(18)
Разходи за персонала	17	(138)	(141)
Разходи за обезценка на активи	18	(568)	(197)
Други разходи	19	(178)	(308)
Оперативни разходи общо		(1 142)	(846)
Резултат от оперативна дейност		(564)	(242)
Финансови приходи		31	62
Финансови разходи			(1)
Финансови приходи/разходи, нетно	21	31	61
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(530)	(181)
Данъци върху дохода		-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(530)	(181)
Друг всеобхватен доход			
Преоценка на нетекущи активи	3.1	186	114
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		186	114
Общ всеобхватен доход за периода		(344)	(67)
<i>Нетна печалба (загуба) на акция в лева</i>	22	<i>(0.03)</i>	<i>(0.01)</i>

Приложенията от страница 7 до страница 31 представляват неразделна част от финансовия отчет.

04 февруари 2015 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

Красимира Панайотова

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	Основен капитал	Преоценъчни 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	(4 023)	23 464
Покриване на загуба от минали години			(7 247)	7 247	-
Общ всеобхватен доход за 2013 г.		114		(181)	(67)
Салдо на 01.01.2014 г.	19 728	154	472	3 043	23 397
Общ всеобхватен доход за 2014 г.		186		(530)	(344)
Други изменения в собствения капитал		(1)			(1)
Салдо на 31.12.2014 г.	19 728	339	472	2 513	23 052

Приложенията от страница 7 до страница 31 представляват неразделна част от финансовия отчет.

04 февруари 2015 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	Прило- жения	2014 г. BGN'000	2013 г. (преизчислен) BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		352	449
Плащания на доставчици		(204)	(188)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(140)	(141)
Платени местни данъци и такси		(92)	(89)
Постъпления от възстановен данък върху добавената стойност		117	65
Платени лихви и неустойки	19	(376)	
Други постъпления / плащания		(3)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(346)	95
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(1 204)	(588)
Постъпления от продажба на дъщерно предприятие		1 372	
Плащания при освобождаване от инвестиция в дъщерно предприятие		(10)	
Постъпления от лихви		49	58
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		207	(530)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми			(90)
Платени лихви и такси по получени заеми			(1)
Дивиденди, платени на акционери			(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност		-	(96)
Нетно увеличение (намаление) на парични средства и еквиваленти		(139)	(531)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 207	1 738
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	10	1 068	1 207

Приложенията от страница 7 до страница 31 представляват неразделна част от финансовия отчет.

04 февруари 2015 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Мария Страшилова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща корпоративна информация

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

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 04.02.2015г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

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

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

Средносписъчният състав на персонала към 31.12.2014 г. е 1 служител (към 31.12.2013 г. – 2 служители).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз“ ЕООД, дъщерно предприятие, както е оповестено в Приложение 19.1 от този отчет.

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

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

Настоящият отчет е индивидуален за предприятието.

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

Консолидиран финансов отчет

Предприятието е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2014 г., съгласно МСФО, в който отчет ще бъде включен и настоящият индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 20 март 2015 г. от Съвета на директорите на предприятието, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.2. Действащо предприятие

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на

предприятието да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на предприятието ръководството очаква, че предприятието има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

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

2.3. Сравнителни данни и преизчисления

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. Когато дружеството 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.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на предприятието е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

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

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат и се представят нетно към „други приходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

Предприятието води своите отчетни регистри в български лев (BGN), който приема като негова функционална и отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

2.5. Приходи

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

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

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

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

2.6. Разходи

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

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

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 *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.

2.7. Данъци върху дохода

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

2.8. Доход на акция

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

2.9. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен

цикъл на предприятието, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови активи на разположение за продажба

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

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

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

Предприятието не притежава и не отчита финансови активи на разположение за продажба.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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

Финансови пасиви

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

2.10. Основен капитал

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

2.11. Имоти, машини и съоръжения

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

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

Първоначално придобиване

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

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

Когато балансовата стойност на един актив се намалява в резултат на преоценка, намалението се признава за печалба или загуба. Намалението обаче се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитноsaldo 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
▪ Сгради	25 години	25 години
▪ Съоръжения	25 години	25 години
▪ Компютърна техника	2 години	2 години
▪ Машини и оборудване	3 години	3 години
▪ Транспортни средства	4 години	4 години
▪ Стопански инвентар	7 години	7 години

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

2.12. Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от предприятието, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход. Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизация

Амортизацията на активите с ограничен полезен живот се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с преносната (балансовата) му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен, се отчита загуба от обезценка

2.13. Инвестиционни имоти

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

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

доход за периода, в който възникват.

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

2.14. 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.

2.15. 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 предприятието да понесе в бъдеще всички реализирани загуби. Към 31 декември 2014 г. предприятието притежава инвестиции в Актив Сървисис ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 31 хил.лв. (размерът на нетните активи в Актив Сървисиз ЕООД)

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

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

2.16. Активи, държани за продажба

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

2.17. Лизинг

Финансов лизинг

Договор, при който към предприятието се прехвърля съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на предприятието като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи,

свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

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

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

2.18. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.19. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с 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 оперативна дейност – 65 хил.лв.

2.20. Провизии

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

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е задължено да разпредели

дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби / загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. 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.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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

Справедлива стойност

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

3. Имоти, машини и съоръжения

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар 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	2	18	2 289	4	7 077
Придобити	66		2	455		523
Трансфер от/към Активи, държани за продажба	8 321 (628)					8 321 (628)
Отписани			(5)			(5)
Преоценка	151					151
Обезценка	(63)					(63)
на 31.12.2013 г.	12 611	2	15	2 744	4	15 376
Трансфер от Инвестиционни имоти	1 353					1 353
Придобити			4	483		487
Непарична вноска в дъщерно дружество	(1 353)					(1 353)
Преоценка	250					250
Обезценка	(95)					(95)
на 31.12.2014 г.	12 766	2	19	3 227	4	16 018
Амортизация						
на 01.01.2013 г.	-	(2)	(16)	-	-	(18)
Начислена	(17)		(1)			(18)
Отписана	17		5			22
на 31.12.2013 г.	-	(2)	(12)	-	-	(14)
Начислена			(3)			(3)
на 31.12.2014 г.	-	(2)	(15)		-	(17)
Балансова стойност						
на 01.01.2013 г.	4 764	-	2	2 289	4	7 059
на 31.12.2013 г.	12 611	-	3	2 744	4	15 362
на 31.12.2014 г.	12 766	-	4	3 227	4	16 001

Отчетната стойност на напълно амортизираните активи, които се използват в дейността на дружеството, 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 дружеството 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

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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
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 Кърво, 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 BGN'000	31.12.2013 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-Кърво”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 112	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ X (консултантски услуги във връзка с осъществяване на инвестиционен проект)	15	15
Общо:	3 227	2 744

4. Инвестиционни имоти

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 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
Общежитие „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

4.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независими оценители на „Астра Ес Консулт“ ЕООД: Димитър Спасов, регистрационен номер 100102093 от 12.12.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов, регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица с 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 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
Общжитие „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. Инвестиции в дъщерни предприятия

	дата на придобиване	процент участие	31.12.2014	31.12.2013
			BGN'000	BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
„Актив паркинг“ ЕООД	04.07.2014 г.	100 %	-	-
ОБЩО	-	-	100	100

6. Търговски и други вземания

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 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	50	
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	9
Други вземания	2	
Общо, в това число:	1 718	1 094
Текущи	1 718	75
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:

31декември 2014 г.	ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени 6-12 м. BGN'000	просрочени над 1 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания по продажби		6			6
Предоставени аванси	1 609				1 609
Данъци за възстановяване	65				65
Вземания по гаранции	6				6
Предоставен аванс покупка земя	30				30
Други вземания	2				2
Общо	1 712	6	-	-	1 718

7. 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
Общо	880	611

На 18.12.2014 г. е сключен предварителен договор за продажба на недвижимия имот в гр. Свиленград за 880 хил.лв. (450 хил.евро). На 08.01.2015 г. имотът е продаден с нотариален акт. Активът е представен в Отчета за финансовото състояние по справедливата си цена (стойността на продажбата). Отчетен е приход от преценка в размер на 269 хил.лв.

8. Материали

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика” - София	30	
Общо	30	-

9. 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, като в колона „Справедлива стойност, определена чрез“ се приема за „ниво 1“ – обявени цени на активни пазари, за „ниво 2“ - обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено, за „ниво 3“ – ненаблюдаеми хипотези:

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност BGN'000	Справедлива стойност, определена чрез:		
			ниво 1 BGN'000	ниво 2 BGN'000	ниво 3 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	1 161			1 118
Земя УПИ V, Пловдив, ул. Н. Абаджиев 37	31.12.2014	97			97
Сграда, 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, Парк Отдых 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

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност BGN'000	Справедлива стойност, определена чрез:		
			ниво 1 BGN'000	ниво 2 BGN'000	ниво 3 BGN'000
Земя – гр.София, ул.Житница	31.12.2014	435			435
Общо земи и сгради		17 245	880	-	16 365

10. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки	72	1
Парични средства в срочни депозити	996	1 206
Общо	1 068	1 207

Предприятието 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.)

11. Собствен капитал

	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 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 (прил.3.1)	339	154
Неразпределена печалба от минали години	3 224	3 224
Непокрита загуба от минали години	(181)	
Текуща печалба/ (загуба)	(530)	(181)
Общо	23 052	23 397

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

Към 31.12.2014г. **преоценъчният резерв** е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от преоценка на имотите 189 хил.лв., в т.ч. имоти в Парк Отдих и култура, Пловдив – 163 хил.лв., имоти в с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив – 26 хил.лв.
- намаляване на преоценъчен резерв от обезценка на имот м.Къро, гр.София – 3 хил.лв.

Съществено влияние върху реализираната от дружеството **загуба** за 2014г. оказват начислените разходи за лихви и неустойки, платими на Община Свиленград, в размер на 176 хил.лв. (приложение 19).

12. Търговски и други задължения

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	65	6
Получен аванс за продажба на имот в гр.Свиленград	33	
Задължения към свързани лица (приложение 12.1)	150	99
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	45	47
Данъчни задължения за месец декември (ДДС и данък по ЗДДФЛ)	5	7
Задължения по неизплатени дивиденди	18	18
Получени гаранции по договори за наем	28	33
Общо, това число:	344	210
Текущи	177	80
Нетекучи	167	130

12.1. Задължения към свързани лица

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Актив сървисиз ЕООД – обслужващо дружество	6	-
Сиенит ООД – гаранции за СМР	144	99
Общо	150	99

Задълженията към „Сиенит“ ООД са гаранции за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София., съгласно договор от 15.06.2011 г. Съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003 г. към ЗУТ 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.

13. Приходи

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	264	313
Приходи от извършени маркетингови услуги		42
Общо	264	355

14. Други доходи

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Приходи от преоценка на земи и сгради	36	34
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	12	205
Приходи от преоценка на активи, държани за продажба	269	
Отписани задължения към акционери		10
Общо	317	249

15. Разходи за материали

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	2	2
Канцеларски материали и консумативи	2	2
Общо	4	4

16. Външни услуги

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	65	46
Разходи за наеми	18	18
Разходи за такси и членски внос	5	5
Местни данъци и такси	82	85
Консултантски услуги за продажба на имот в Свиленград	55	
Разходи за застраховки	3	2
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	3	2
Разходи за одит	9	9
Други разходи	11	11
Общо	251	178

17. Разходи за персонала

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Възнаграждения и заплати	74	78
Тантиеми (включително разходи за социално осигуряване)	50	50
Разходи за социално осигуряване	14	13
Общо	138	141

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 в изпълнение на изискванията на Наредбата. Начислените за 2014 г. тантиеми са изчислени като 0.25% от основния капитал на дружеството (за 2013 г. –0.25% от собствения капитал).

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.

18. Разходи за обезценка на активи

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Обезценка на земи и сгради	67	60
Обезценка на инвестиционни имоти	493	106
Отписани съдебни вземания	5	29
Обезценка на вземания	3	2
Общо	568	197

19. Други разходи

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Лихви и неустойки към Община Свиленград	176	200
Съдебни разходи	-	108
Други	2	-
Общо	178	308

Лихвите и неустойките към Община Свиленград в размер на 376 хил.лв. са платени в края на 2014 г.

20. Ограничителни условия

Съгласно чл.60 от Устава на Дружеството максималният допустим размер на разходите за управление на дружеството, включително разходите за възнаграждения на Съвета на директорите, на обслужващото дружество, одитори, оценители и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите. Следващата таблица представя изпълнението на ограничителното условие:

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	65	46
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	138	141
Наем офис	18	18
Консумативи офис	4	4
Възнаграждение одитор	9	9
Възнаграждение оценители	4	4
Такси КФН, ЦД, БФБ	3	3
Банка-депозитар	1	1
Общо разходи за управление	242	226
Стойност на актива на баланса	23 396	23 807
% на разходите спрямо актива на баланса	1.03%	0,95%

21. Финансови приходи/разходи

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	22	62
Приходи от продажба дялове в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД	1 372	
Отчетна стойност на продадените дялове	(1 363)	
Други финансови разходи		(1)
Финансови приходи/разходи, нето	31	61

22. Доход на акция

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат	(530)	(181)
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	(0.03)	(0.01)

Финансовият резултат за 2014 г. е загуба в размер на 533 хил.лв.. За 2014 г. финансовият резултат не подлежи на разпределение като дивидент, поради ограниченията на чл.247а от Търговския закон, във връзка с чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

23. Сделки със свързани лица

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

23.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	65	46
Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово	20	
Общо	85	46

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

Неуредените салда са оповестени в приложение 12.1.

23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2014	2013
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	122	121
Общо	122	121

Съгласно приетото решение от акционерите на Общо събрание от 30.08.2013 г. за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, в края на съответната финансова година сеначислява и

изплаща допълнително възнаграждение (тантиема) на Изпълнителния директор в размер на 0,25% от основния капитал на дружеството.

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

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

23.3. Сделки с ключов управленски персонал

Не са извършвани необичайни сделки с ключов персонал.

24. Управление на финансовия риск

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

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

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

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

24.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

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

24.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на предприятието няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на предприятието носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и

концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на предприятието. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

24.3. Ликвиден риск

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

24.4. 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.

	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	2 513	3 043
Общо собствен капитал	23 052	23 397
Недвижими имоти (приложение 9)	17 245	18 655
Задължения	344	410
Коефициент на задлъжнялост (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 най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани

контрагенти.

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

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

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

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

25. Условни ангажименти

Дружеството не води съдебни дела и няма 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 дружеството.