

# **АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

## **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

29 Април 2014, София

Този отчет съдържа 22 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 МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Собственост и управление	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1.База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. Действащо предприятие	8
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	9
2.4. Отчетна валута	9
2.5. Приходи	9
2.6. Разходи	9
2.7. Данъци върху дохода	9
2.8. Доход на акция	9
2.9. Финансови инструменти	10
2.10. Основен капитал	10
2.11. Имоти, машини и съоръжения	10
2.12. Нематериални активи	12
2.13. Инвестиционни имоти	12
2.14. Инвестиции в дъщерни дружества	13
2.15. Активи, държани за продажба	13
2.16. Лизинг	13
2.17. Обезценка на нефинансови активи	13
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	13
2.19. Провизии	14
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	14
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
3.1. Активи в процес на изграждане	15
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	16
5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	16
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ - ВСИЧКО	16
7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	17
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	17
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17
10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ - ВСИЧКО	18
10.1. Задължения към свързани лица	18
11. ПРОВИЗИИ	18
12. ПРИХОДИ	19
13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	19
14. ВЪНШНИ УСЛУГИ	19
15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	19
16. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	19
17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
17.1.Сделки с дъщерни предприятия	20
17.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	20
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	20
18.1.Пазарен риск	20
18.2.Кредитен риск	21
18.3.Ликвиден риск	21
18.4. Управление на капиталовия риск	21
18.5.Справедлива стойност	22
19. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	22
20. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	22

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

**НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

На 31 март 2014 г.

	Прило- жения	31.03.2014	31.12.2013
		BGN'000	BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	3	15 422	15 362
Инвестиционни имоти	4	5 433	5 433
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	100	100
Търговски и други вземания	6	1 019	1 019
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>21 974</b>	<b>21 914</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи, държани за продажба	7	611	611
Търговски и други вземания	6	285	75
Парични средства и парични еквиваленти	8	935	1 207
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1 831</b>	<b>1 893</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>23 805</b>	<b>23 807</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	1.1	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	9	154	154
Премийни резерви	9	472	472
Натрупана печалба (загуба)	9	3 054	3 043
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>23 408</b>	<b>23 397</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	10	137	130
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>137</b>	<b>130</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	10	60	80
Провизии	11	200	200
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>260</b>	<b>280</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>23 805</b>	<b>23 807</b>

Приложенията от страница 7 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

29 април 2014 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

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

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за периода от 01 януари 2014г. до 31 март 2014 г.

	Прило- жения	януари – март 2014г. BGN'000	януари – март 2013г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	12	78	77
		<u>78</u>	<u>77</u>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	13	( 1 )	( 1 )
Разходи за външни услуги	14	( 56 )	( 32 )
Разходи за амортизация	3		( 5 )
Разходи за персонала	15	( 22 )	( 22 )
Други разходи		-	( 308 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<u>( 79 )</u>	<u>( 368 )</u>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>( 1 )</b>	<b>( 291 )</b>
Финансови приходи		12	3
Финансови разходи			( 1 )
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	16	<u>12</u>	<u>2</u>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>11</b>	<b>( 289 )</b>
Данъци върху дохода	2.7	-	
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>		<u>11</u>	<u>( 289 )</u>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<u>11</u>	<u>( 289 )</u>
<i>Нетна печалба (загуба) на акция в лева</i>		<i>0</i>	<i>( 0.01 )</i>

Приложенията от страница 7 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

29 април 2014 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за периода от 01 януари 2014г. до 31 март 2014 г.

	Основен капитал	Преоценъчн и резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Салдо на 01 януари 2013 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>40</b>	<b>7 719</b>	<b>(4 023)</b>	<b>23 464</b>
Общ всеобхватен доход за периода 01.01.2013г. до 31.03.2013 г.				(289)	
<b>Салдо на 31.03.2013 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>40</b>	<b>7 719</b>	<b>(4 312)</b>	<b>23 175</b>
<b>Салдо на 01.01.2014 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>154</b>	<b>472</b>	<b>3 043</b>	<b>23 397</b>
Общ всеобхватен доход за периода 01.01.2014г. до 31.03.2014 г.				11	11
<b>Салдо на 31.03.2014 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>154</b>	<b>472</b>	<b>3 054</b>	<b>23 408</b>

Приложенията от страница 7 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

29 април 2014 г.

Съставител:  
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за периода от 01 януари 2014г. до 31 март 2014 г.**

	Прило- жения	януари – март 2014г. BGN'000	януари – март 2013г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		86	105
Плащания на доставчици		( 46 )	( 48 )
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		( 67 )	( 68 )
Платени данъци, без данъци върху печалбата		( 2 )	
Други постъпления / плащания		( 2 )	
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>( 31 )</b>	<b>( 11 )</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		( 241 )	( 93 )
Постъпления от лихви			
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>( 241 )</b>	<b>( 93 )</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания по получени заеми			( 30 )
Платени лихви и такси по получени заеми			14
Дивиденди, платени на акционери			
Други постъпления / плащания от финансова дейност			
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>			<b>( 16 )</b>
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		<b>( 272 )</b>	<b>( 120 )</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>1 207</b>	<b>1 738</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 март</b>	8	<b>935</b>	<b>1 618</b>

Приложенията от страница 7 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

29 април 2014 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Обща корпоративна информация

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

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

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

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2014 г.

#### 1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

акции	31 март 2013 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
<b>Общо:</b>	<b>19 728 099</b>		<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</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 Лилев – Заместник-председател на СД

Дружеството се представява 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 март 2014 г. е 1 служител (към 31 декември 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 17 от този отчет.

Към 31 март 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.

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 към 31 март 2014 г., съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 15 май 2014 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, са и обстоятелствата, 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.

Сравнителната информация във финансовите отчети е представена в съответствие с изискванията на МСС 34 Междинно финансово отчитане.

### **2.4. Отчетна валута**

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

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

### **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.

### **2.7. Данъци върху дохода**

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

### **2.8. Доход на акция**

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща

на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

## **2.9. Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

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

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

### **Кредити и вземания**

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

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

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

### Последващи разходи

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

### Амортизация

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

	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 представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и 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. 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. 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 март 2014 г. предприятието притежава инвестиции в Актив Сървисис ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 34 хил.лв. - размерът на нетните активи на дъщерното предприятие.

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

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

#### **2.15. Активи, държани за продажба**

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

#### **2.16. Лизинг**

##### **Оперативен лизинг**

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

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

#### **2.17. Обезценка на нефинансови активи**

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

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

#### **2.18. Парични средства и парични еквиваленти**

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Лихвите по предоставени срочни депозити са включени като постъпления от инвестиционна дейност.

### **2.19. Провизии**

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

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

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

#### **Преценки**

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

#### *Оперативен лизинг*

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

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

#### *Обезценки на вземания*

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

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

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

#### *Справедлива стойност*

Недвижимите имоти, инвестиционните имоти и активите, държани за продажба са представени в отчета по справедлива стойност, изчислена от независим сертифициран оценител на базата на приходен или пазарен

подход. Предвид стагнацията на пазара на недвижимите имоти, оценките не винаги се основават на сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки, поради което е възможно фактическите резултати да се различават от направените оценки.

### 3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

	Земя и сгради BGN'000	Съоръжения и оборудване BGN'000	Стопански инвентар и други BGN'000	Активи в процес на изграждане BGN'000	Нематериални активи	Общо ДМА BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>						
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
Придобити			1	59		60
на 31.03.2014 г.	12 611	2	16	2 803	4	15 436
<b>Амортизация</b>						
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						
на 31.03.2014 г.		( 2 )	( 12 )		-	( 14 )
<b>Балансова стойност</b>						
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 31.03.2014 г.	12 611	-	4	2 803	4	15 422

#### 3.1. Активи в процес на изграждане

	31.03.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	1 310	1 251
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 112	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ X (консултантски услуги за осъществяване на инвестиционен проект)	15	15
<b>Общо:</b>	<b>2 803</b>	<b>2 744</b>

**4. Инвестиционни имоти**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	59	59
Обект Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Обект Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	93	93
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	263	263
<b>Сгради</b>		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 125	1 125
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 066	1 066
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 378	1 378
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 406	1 406
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>5 433</b>	<b>5 433</b>

**5. Инвестиции в дъщерни предприятия**

	дата на придобиване	процент участие	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
			<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Актив Сървисиз ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
<b>ОБЩО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**6. Търговски и други вземания - всичко**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
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	161	11
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	39	23
Обезценка на вземания от клиенти	( 2 )	( 2 )
Съдебни и присъдени вземания	37	36
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 29 )	( 29 )
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж	40	27
Данъци за възстановяване ( ДДС )	33	
Други вземания	6	9
<b>Общо, в това число:</b>	<b>1 304</b>	<b>1 094</b>
<b>Текущи</b>	<b>285</b>	<b>75</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>1 019</b>	<b>1 019</b>

**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 получени изпълнителни листове.

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

<b>31 март 2014 г.</b>	с ненастъпил падеж	просрочени до 6 м.	просрочени от 6 до 12 м.	просрочени от 1 до 3 г.	просрочени над 3 г.	<b>Общо</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Вземания по продажби		36	1			<b>37</b>
Предоставени аванси	1 180					<b>1 180</b>
Съдебни и присъдени вземания		8				<b>8</b>
Вземания от лихви по депозити	39					<b>39</b>
Данъци за възстановяване (ДДС)	33					<b>33</b>
Други вземания	7					<b>7</b>
<b>Общо</b>	<b>1 259</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	-	-	<b>1 304</b>

#### 7. Активи, държани за продажба

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
УПИ XXIV в гр.Свиленград 2 749 кв.м.	202	202
Сграда Библиотека и пералня /ЗП 1058 кв.м./ в УПИ XXIV - Свиленград	409	409
<b>Общо</b>	<b>611</b>	<b>611</b>

В края на 2013 г. ръководството на дружеството прави план за реализация на обект Свиленград. Имотът е включен в състава на активите, държани за продажба.

#### 8. Парични средства и парични еквиваленти

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Парични средства в разплащателни сметки	2	1
Парични средства в срочни депозити	933	1 206
<b>Общо</b>	<b>935</b>	<b>1 207</b>

Предприятието инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение, без ограничителни условия. Към 31 март 2014 г. са отчетени получени приходи от лихви в размер на 12 хил.лв. (към 31.03.2013 г. – 3 хил.лв.)

#### 9. Собствен капитал

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
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)	154	154
Неразпределена печалба от минали години	3 224	3 224
Непокрита загуба от минали години	( 181 )	
Текуща печалба/ (загуба)	11	( 181 )
<b>Общо</b>	<b>23 408</b>	<b>23 397</b>

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

Към 31 март 2014г. дружеството реализира печалба в размер на **11 хил.лв.**(31.12.2013г. – загуба 181 хил.лв.)

**10. Търговски и други задължения - всичко**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	13	6
Задължения към свързани лица (приложение 10.1)	104	99
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	7	47
Данъчни задължения (МДТ, ДДС и ДОД)	22	7
Задължения по неизплатени дивиденди	18	18
Получени гаранции по договори за наем	33	33
<b>Общо, това число:</b>	<b>197</b>	<b>210</b>
<b>Текущи</b>	<b>60</b>	<b>80</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>137</b>	<b>130</b>

**10.1. Задължения към свързани лица**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Актив сървисиз ЕООД – обслужващо дружество	7	-
Сиенит Строителна група ЕООД – гаранции за СМР	104	99
<b>Общо</b>	<b>111</b>	<b>99</b>

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

На 25.03.2014г. е сключен договор за субективна новация, чрез който сключеният на 15.06.2011г. договор за строителство на гореописания обект между „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, „Галакси пропърти груп“ ООД, двете дружества заедно като възложител и „Сиенит“ ООД като изпълнител, се новира чрез замяна на изпълнителя „Сиенит“ ООД с ново дружество-бенефициер „Сиенит строителна група“ ЕООД. Всички останали клаузи по договора за строителство от 15.06.2011г. се запазват, като старият изпълнител „Сиенит“ ООД продължава да носи гаранционна отговорност за извършените от него строително-монтажни работи, а новият изпълнител „Сиенит строителна група“ ЕООД приема да получи плащанията на гаранционните суми, които към 31.03.2014г. възлизат на 104 хил.лв.

**11. Провизии**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Провизии по недвижим имот гр. Свиленград	200	200
<b>Общо</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**12. Приходи**

	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Приходи от наеми	78	77
<b>Общо</b>	<b>78</b>	<b>77</b>

**13. Разходи за материали**

	януари-март 2014 BGN'000	януари- март 2013 BGN'000
Канцеларски материали и консумативи	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**14. Външни услуги**

	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	17	17
Местни данъци и такси	23	
Разходи за наеми	5	5
Разходи комуникация	1	1
Разходи за такси и членски внос	3	3
Разходи за застраховки	3	2
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	1	
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	4
Други разходи	1	
<b>Общо</b>	<b>56</b>	<b>32</b>

**15. Разходи за персонала**

	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Възнаграждения и заплати	19	19
Разходи за социално осигуряване	3	3
<b>Общо</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

**16. Финансови приходи/разходи**

	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	12	3
Разходи за лихви по банков заем		( 1 )
<b>Финансови приходи/разходи, нето</b>	<b>12</b>	<b>2</b>

**17. 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.

### 17.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	17	17
<b>Общо</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

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

Неуредените салда са оповестени в приложение 10.1.

### 17.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	януари-март 2014 BGN'000	януари-март 2013 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	18	18
<b>Общо</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

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

### 18. 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.

#### 18.1. 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.

#### **18.2.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.

#### **18.3.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.

#### **18.4. 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>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	154	154
Премийни резерви	472	472
Финансов резултат	3 076	3 043

	<b>23 430</b>	<b>23 397</b>
<b>Общо собствен капитал</b>		
Недвижими имоти	18 655	18 655
Задължения	375	410
Коефициент на задължняост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.02
Имоти към собствен капитал	0.80	0.80
Пазарна капитализация	3 946	3 452

#### **18.5. 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.

#### **19. Условни ангажменти**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

#### **20. 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.