

# **АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ**

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

10 Февруари 2014, София

Този отчет съдържа 34 страници

**Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ 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	10
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	10
2.4. Отчетна валута	12
2.5. Приходи	12
2.6. Разходи	13
2.7. Данъци върху дохода	13
2.8. Доход на акция	13
2.9. Финансови инструменти	13
2.10. Основен капитал	14
2.11. Имоти, машини и съоръжения	14
2.12. Нематериални активи	16
2.13. Инвестиционни имоти	16
2.14. Инвестиции в дъщерни дружества	16
2.15. Активи, държани за продажба	17
2.16. Лизинг	17
2.17. Обезценка на нефинансови активи	17
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	17
2.19. Провизии	18
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	18
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	20
3.1. Отражение на последващите оценки	21
3.2. Преоценка на земя и сгради	21
3.3. Определяне на справедливата стойност	21
3.4. Активи в процес на изграждане	22
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	22
4.3. Определяне на справедливата стойност	23
5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	24
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	24
7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	25
8. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	25
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	26
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	27
11.1. Задължения към свързани лица	27
12. ПРОВИЗИИ	27
13. ПРИХОДИ	28
14. ДРУГИ ДОХОДИ	28
15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	28
16. ВЪНШНИ УСЛУГИ	29
17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	29
18. РАЗХОДИ ОТ ОЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ	29
19. ДРУГИ РАЗХОДИ	30
20. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	30
21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	30
22. ДОХОД НА АКЦИЯ	31
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
23.1. Сделки с дъщерни предприятия	31
23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	31
23.3. Сделки от друга свързаност	31
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	32
24.1. Пазарен риск	32
24.2. Кредитен риск	32
24.3. Ликвиден риск	33
24.4. Управление на капиталовия риск	33
24.5. Справедлива стойност	33
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	34
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	34

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

**НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

на 31 декември 2013 г.

	Приложения	31.12.2013	31.12.2012
		BGN'000	BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	3	15 362	7 059
Инвестиционни имоти	4	5 433	5 334
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	100	100
Търговски и други вземания	6	1 019	1 019
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>21 914</b>	<b>13 512</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи, държани за продажба	7	611	8 321
Търговски и други вземания	6	75	172
Парични средства и парични еквиваленти	9	1 207	1 738
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1 893</b>	<b>10 231</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>23 807</b>	<b>23 743</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	1.1	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	3.1	154	40
Премийни резерви	10	472	7 719
Натрупана печалба (загуба)	10	3 043	( 4 023 )
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>23 397</b>	<b>23 464</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	11	130	20
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>130</b>	<b>20</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	11	80	169
Задължения по банкови заеми			90
Провизии	12	200	
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>280</b>	<b>259</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>23 807</b>	<b>23 743</b>

Приложенията от страница 7 до страница 34 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 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 2013 г.

	Приложения	2013 г. BGN'000	2012 г. преизчислен, реклафициран BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	13	355	379
Други приходи	14	249	1 089
		<b>604</b>	<b>1 468</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	15	( 4 )	( 5 )
Разходи за външни услуги	16	( 178 )	( 256 )
Разходи за амортизация	3	( 18 )	( 16 )
Разходи за персонала	17	( 141 )	( 142 )
Разходи за обезценка на активи	18	( 197 )	( 262 )
Други разходи	19	( 308 )	( 1 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>( 846 )</b>	<b>( 682 )</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	20	<b>( 242 )</b>	<b>786</b>
Финансови приходи		62	94
Финансови разходи		( 1 )	( 19 )
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	21	<b>61</b>	<b>75</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>( 181 )</b>	<b>861</b>
Данъци върху дохода	2.7	-	-
<b>Нетна печалба/загуба за годината</b>		<b>( 181 )</b>	<b>861</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Преоценка на нетекущи активи	3.1	114	( 10 )
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>114</b>	<b>( 10 )</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>( 67 )</b>	<b>851</b>
Нетна печалба (загуба) на акция в лева	22	( 0.01 )	0.04

Приложенията от страница 7 до страница 34 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилиан 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 2013 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г.	19 728	1 660	7 719	( 6 395 )	22 712
Разпределяне на печалба				( 99 )	( 99 )
Общ всеобхватен доход за 2012 г.		( 10 )		861	( 851 )
Други промени		( 1 610 )		1 610	-
<b>Салдо на 01.01.2013 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>40</b>	<b>7 719</b>	<b>( 4 023 )</b>	<b>23 464</b>
Покриване на загуба от минали години			( 7 247 )	7 247	-
Общ всеобхватен доход за 2013 г.		114		( 181 )	( 67 )
<b>Салдо на 31.12.2013 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>154</b>	<b>472</b>	<b>3 043</b>	<b>23 397</b>

Приложенията от страница 7 до страница 34 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 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 2013 г.

	Приложения	2013 г. BGN'000	2012 г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		449	498
Плащания на доставчици		( 188 )	( 252 )
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		( 141 )	( 139 )
Платени данъци, без данъци върху печалбата		( 89 )	( 89 )
Други постъпления / плащания		( 1 )	2
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>30</b>	<b>20</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		( 523 )	( 135 )
Постъпления от лихви		58	97
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>( 465 )</b>	<b>( 38 )</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания по получени заеми		( 90 )	( 120 )
Платени лихви и такси по получени заеми		( 1 )	( 5 )
Дивиденди, платени на акционери		( 5 )	( 91 )
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>( 96 )</b>	<b>( 216 )</b>
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		<b>( 531 )</b>	<b>( 234 )</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>1 738</b>	<b>1 972</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	9	<b>1 207</b>	<b>1 738</b>

Приложенията от страница 7 до страница 34 представляват неразделна част от финансовия отчет.

10 февруари 2014 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 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 11 февруари 2014 г.

#### 1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

акции	31 декември 2013 г.			31 декември 2012 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 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 декември е 2 служители (към 31 декември 2012 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 23.1 от този отчет.

Към 31 декември 2013 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 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

#### **а) Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО**

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети с Регламент на ЕК, които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2013 година, които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

Измененията на международните стандарти за финансово отчитане, които Дружеството е взело предвид при изготвянето на финансовия отчет, са както следва:

- МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, в сила от 1 юли 2012 г.  
Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Дружеството е избрало да представя елементите на другия всеобхватен доход преди данъци и те са показани за всяка една от групите поотделно.  
Наименованието на Отчета за всеобхватния доход е променено на „Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход“.
- МСС 19 *Доходи на наети лица*, в сила от 1 януари 2013 г.  
С измененията се премахва методът на коридора и се изисква представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби се признават незабавно в друг всеобхватен доход, а не като печалби и загуби. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Променя се моментът на признаване на задълженията за доходи при напускане. Новите изисквания се прилагат ретроспективно при спазване на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, в сила от 1 януари 2013 г.  
Стандартът дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Уточнено е, че справедливата стойност е цената на напускане, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или изчислена, като се използва друга техника за оценяване.
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, в сила от 1 януари 2013 г., въвежда нова дефиниция



на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

- МСФО 11 *Съвместни ангажименти*, в сила от 1 януари 2013 г., замества МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.
- МСФО 12 *Оповестяване на дялове в други предприятия*, в сила от 1 януари 2013 г. - нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.
- МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (ревизиран), в сила от 1 януари 2013 г. Ревизираният стандарт се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.
- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (ревизиран), в сила от 1 януари 2013 г., продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 *Съвместни ангажименти*.
- КРМСФО 20 *Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините*, в сила от 1 януари 2013 г., определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

**б) Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от дружеството**

Следните нови и ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващите стандарти са в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2013 г. и не са приложени при изготвянето на тези отчети. Никой от тези стандарти не се очаква да окаже съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- МСФО 9 *Финансови инструменти*, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2015 г., като по-ранно прилагане е разрешено. Стандартът изисква финансовите активи да се класифицират в две категории за измерване: активи, оценявани по справедлива цена и активи, оценявани по амортизирана стойност. Определянето се извършва при първоначално им признаване и зависи от бизнес модела на дружеството за управление на финансовите инструменти и характеристиките на договорените парични потоци.
- КРМСФО 21 *Данъци*, в сила за отчетни периоди започващи на или след 1.01.2014 г., установява

признаването на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху доходите. Уточнява, че задължение по данък не се признава преди да са достигнати минимални специфични прагове.

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 2013 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 28 февруари 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. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Предприятието е избрало, считано от 1 януари 2013 г., да промени счетоводната политика по отношение на отчитането на разходите за консумативи в общезитие „Добре дошли“, гр. Плевен, които са правени за сметка на наемателите. Промяната в счетоводната политика няма влияние върху финансовия резултат на Дружеството за текущата или предходните години. Преизчислението и рекласифицирането на Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2012 г. няма влияние върху статиите от Отчета за финансовото състояние. В съответствие с изискванията на параграфи 40А (Нов – Регламент (ЕС) N301/2013) и 40В (Нов – Регламент (ЕС) N301/2013) от МСС 1 *Представяне на финансовите отчети*, Дружеството не представя трети отчет за финансовото състояние към началото на предходния период и не представя пояснителни приложения, свързани с встъпителния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период. Ефектът от преизчислението е представен в следващата таблица:

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за предходната година**

2012 г.	Бележки	Състояние за 2012 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>				
Приходи от продажби	1, 2	1 545	( 1 166 )	379
Други приходи	2		1 089	1 089
		<b>1 545</b>	<b>( 77 )</b>	<b>1 468</b>
<b>РАЗХОДИ</b>				
Разходи за материали	1	( 72 )	67	( 5 )
Разходи за външни услуги	1	( 266 )	10	( 256 )
Разходи за персонала		( 142 )		( 142 )
Разходи за амортизации		( 16 )		( 16 )
Разходи за обезценка на активи		( 262 )		( 262 )
Други оперативни разходи		( 1 )		( 1 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>( 759 )</b>	<b>77</b>	<b>( 682 )</b>
Финансови приходи		94		94
Финансови разходи		( 19 )		( 19 )
<b>Финансови приходи/разходи, нето</b>		<b>75</b>	<b>-</b>	<b>75</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>861</b>	<b>-</b>	<b>861</b>
Разходи за данъци		-		-
<b>Нетна печалба (загуба) за годината</b>		<b>861</b>	<b>-</b>	<b>861</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>				
Преоценка на нетекущи активи		( 10 )	-	( 10 )

2012 г.	Бележки	Състояние за 2012 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>851</b>	-	<b>851</b>

**Бележка 1.** Приходи в размер на 77 хил.лв., представляващи префактуриране на консумативи към наематели, са представени нетно от разходите. Намалени са приходите със 77 хил.лв. за сметка на разходите за материали в размер на 67 хил.лв. и разходите за външни услуги в размер на 10 хил.лв.

**Бележка 2.** Рекласифициране на приходи от преоценка на недвижими имоти в размер на 1089 хил.лв. като други доходи.

## 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 преоценки възникнали в резултат на 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 доходи/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 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 падежът 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 падежи 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*. Увеличението от преоценка се признава в печалбата или загубата до степента до която възстановява намаление от преоценка на същия актив, което преди това е било признато в печалбата или загубата.

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

	<b>2013 година</b>	<b>2012 година</b>
• 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.

## 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 декември 2013 г. предприятието притежава инвестиции в Актив Сървисис ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 24 хил.лв.

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**

### **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.

## **2.17. 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

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Активи в процес на изграждане	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>					
<b>на 01.01.2012 г.</b>	<b>12 456</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>2 156</b>	<b>14 635</b>
Придобити			1	414	415
Трансфер към Активи, държани за продажба	( 8 321 )				( 8 321 )
Отписани				( 281 )	( 281 )
Преоценка	881				881
Обезценка	( 252 )				( 252 )
<b>на 31.12.2012 г.</b>	<b>4 764</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>2 289</b>	<b>7 077</b>
Придобити	66		2	455	523
Трансфер от/към Активи, държани за продажба	8 321				8 321
	( 628 )				( 628 )
Отписани			( 5 )		( 5 )
Преоценка	151				151
Обезценка	( 63 )				( 63 )
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>12 611</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>2 744</b>	<b>15 376</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>на 01.01.2012 г.</b>		<b>( 2 )</b>	<b>( 15 )</b>	<b>-</b>	<b>( 17 )</b>
Начислена	( 15 )		( 1 )		( 16 )
Отписана	15				15
<b>на 31.12.2012 г.</b>	<b>-</b>	<b>( 2 )</b>	<b>( 16 )</b>	<b>-</b>	<b>( 18 )</b>
Начислена	( 17 )		( 1 )		( 18 )
Отписана	17		5		22
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>-</b>	<b>( 2 )</b>	<b>( 12 )</b>	<b>-</b>	<b>( 14 )</b>
<b>Балансова стойност</b>					
<b>на 01.01.2012 г.</b>	<b>12 456</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>2 156</b>	<b>14 618</b>
<b>на 31.12.2012 г.</b>	<b>4 764</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>2 289</b>	<b>7 059</b>
<b>на 31.12.2013 г.</b>	<b>12 611</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>2 744</b>	<b>15 362</b>

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

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2012 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2012 г. – 17 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:

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на преоценъчния резерв	117	2
Увеличение на финансовия резултат	34	879
<b>Общо увеличение</b>	<b>151</b>	<b>881</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 3 )	( 12 )
Намаление на финансовия резултат	( 60 )	( 240 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 63 )</b>	<b>( 252 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>88</b>	<b>629</b>

### 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 стойност щеше да бъде, както следва:

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Цена на придобиване	14 275	8 337
Натрупана амортизация и обезценка	( 4 280 )	( 4 478 )
<b>Балансова стойност по модела на цена на придобиване:</b>	<b>9 995</b>	<b>3 859</b>

**Земята и сградите се състоят от:**

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Местност „Парк Отдих и култура – Север“, Пловдив, 79 077 кв.м.	4 940	
Землището на с. Крумово, община Родопи, гр. Пловдив, 112 558,5 кв.м.	3 564	-
Земи Алепу	2 647	2 636
УПИ XXIV в гр.Свиленград 2 749 кв.м.	-	208
Сграда Библиотека и пералня /ЗП 1058 кв.м./ в УПИ XXIV - Свиленград	-	426
Местност Къро София	1 024	1 031
Парк Отдих и култура, Пловдив, сгради		48
Житница	436	415
<b>Общо:</b>	<b>12 611</b>	<b>4 764</b>

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 фирма 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 на

дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

имот	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 3% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 8% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 5% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Житница	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 3% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656

### 3.4. Активи в процес на изграждане

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	1 251	796
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 112	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдих и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ X (консултантски услуги във връзка с осъществяване на инвестиционен проект)	15	15
<b>Общо:</b>	<b>2 744</b>	<b>2 289</b>

### 4. Инвестиционни имоти

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
<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	77

**АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Годишен финансов отчет

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

31 декември 2013 г.

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр. Пловдив, ул. Кап. Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	263	268
<b>Сгради</b>		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 125	1 121
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	13
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 066	882
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 378	1 407
Обект Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 406	1 478
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>5 433</b>	<b>5 334</b>

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земни</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	406	381
Увеличение на справедливата стойност	16	30
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 5 )	( 5 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>417</b>	<b>406</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	4 928	4 760
Увеличение на справедливата стойност	189	179
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 101 )	( 11 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>5 016</b>	<b>4 928</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>5 433</b>	<b>5 334</b>

#### 4.1. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независими оценители на фирма 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 на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

Описание на методите за оценка на имотите и ключови предположения, използвани при оценката на 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%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Подземен паркинг – гр. Пловдив	Метод на вещната стойност 20%, метод на приходната стойност 30% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 3,40 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Инженерен корпус – гр. Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната	Месечен наем на кв.м. 6,10 лв. Несъбираемост на наема – 15%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов,

инвестиционен имот	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
	стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%		100100656
Общежитие „Добре дошли” – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 3,40 лв. Несъбираемост на наема – 15%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

	дата на придобиване	процент участие	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Актив Сървисиз ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
<b>Общо</b>	-	-	<b>100</b>	<b>100</b>

## 6. Търговски и други вземания

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София (очакван срок за придобиване – 2014 г.)	1 019	1 019
Предоставен аванс за строителство - Факултет по журналистика, София	11	
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	23	18
Обезценка на вземания от клиенти	( 2 )	
Съдебни и присъдени вземания	36	121
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 29 )	
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж	27	24
Други вземания	9	9
<b>Общо, в това число:</b>	<b>1 094</b>	<b>1 191</b>
<b>Текущи</b>	<b>75</b>	<b>172</b>
<b>Нетекучи</b>	<b>1 019</b>	<b>1 019</b>

**Съдебните и присъдени вземания** включват неплатени наеми и консумативи от напуснали през 2013 г. наематели на Общежитие „Добре дошли”, Плевен в размер на 7 хил.лв. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

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

31 декември 2013 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания по продажби		21				21
Предоставени аванси	1 030					1 030
Съдебни и присъдени вземания		7				7
Вземания от лихви по депозити	27					27
Други вземания	9					9
<b>Общо</b>	<b>1 066</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 094</b>



## 7. Активи, държани за продажба

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
УПИ XXIV в гр. Свиленград 2 749 кв.м.	202	-
Сграда Библиотека и пералня /ЗП 1058 кв.м./ в УПИ XXIV - Свиленград	409	-
Местност „Парк Отдых и култура – Север”, Пловдив, 79 077 кв.м.	-	4 818
Землището на с. Крумово, община Родопи, гр. Пловдив, 112 558,5 кв.м.	-	3 503
<b>Общо</b>	<b>611</b>	<b>8 321</b>

Към 31.12.2013 г. не са изпълнени условията на МСФО 5 за обектите Парк „Отдых и култура“ и землището Крумово, поради което същите са рекласифицирани в състава на Имоти, машини и съоръжения. 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. Определяне на справедлива стойност

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

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

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност	Справедлива стойност, определена чрез:		
			обявени цени на активни пазари (ниво 1)	обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено (ниво 2)	ненаблюдаемите хипотези (ниво 3)
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Инвестиционни имоти (прил.4):</b>					
Земя – София, бул. Цариградско шосе 101	31.12.2013	61			61
Сграда – София, бул. Цариградско шосе 101	31.12.2013	1 166			1 166
Земя УПИ V – гр. Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37	31.12.2013	93			93
Триетажна сграда – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2013	1 066			1 066
Земя УПИ IV в кв.359 – гр.Пловдив	31.12.2013	263			263
Подземни гаражи в ТАЦ ГРАНД – гр.Пловдив	31.12.2013	1 378			1 378
Сграда общежитие – гр.Плевен	31.12.2013	1 406			1 406
<b>Активи на разположение за продажба:</b>					
УПИ XXIV – гр. Свиленград	31.12.2013	202			202
Сграда в УПИ XXIV – гр. Свиленград	31.12.2013	409			409

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност	Справедлива стойност, определена чрез:		
			обявени цени на активни пазари (ниво 1)	обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено (ниво 2)	ненаблюдаемите хипотези (ниво 3)
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Преоценени ИМС:</b>					
Земя – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	31.12.2013	4 940			4 940
Земя – с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив	31.12.2013	3 564			3 564
Земя – местност Алепу, гр.Созопол	31.12.2013	2 647			2 647
Земя – гр.София, м. Къро	31.12.2013	1 024			1 024
Земя – гр.София, ул.Житница	31.12.2013	436			436

През отчетния период не са правени трансфери между ниво 1 и ниво 2.

## 9. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Парични средства в брой		2
Парични средства в разплащателни сметки	1	10
Парични средства в срочни депозити	1 206	1 726
<b>Общо</b>	<b>1 207</b>	<b>1 738</b>

Предприятието инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение, без ограничителни условия. Към 31 декември 2013 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 62 хил.лв. (към 31.12.2012 г. – 91 хил.лв.)

## 10. Собствен капитал

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	472	7 719
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.3.1)	154	40
Неразпределена печалба от минали години	3 224	2 363
Непокрита загуба от минали години		( 7 247 )
Текуща печалба/ (загуба)	( 181 )	861
<b>Общо</b>	<b>23 397</b>	<b>23 464</b>

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

На 30 август 2013 г. Общото събрание на акционерите е взело решение реализираните от обезценка на активи загуби в размер на 7 247 хил.лв. да бъдат покрити за сметка на премиите от емисия.

Към 31.12.2013 г. **преоценъчният резерв** е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от преценка на имотите, трансферирани от Активи за продажби в Нетекущи активи – 117 хил.лв., в т.ч. имоти в Парк Отдих и култура, Пловдив – 55 хил.лв., имоти в с. Крумово, общ. Родопи, гр. Пловдив – 62 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 2013 г. в размер на 181 хил.лв. оказват начислените разходи за провизии и съдебни разходи на обща стойност 308 хил.лв., подробно оповестени в приложение 19.

## 11. Търговски и други задължения

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Задължения към доставчици	6	7
Задължения към свързани лица (приложение 11.1)	99	63
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	47	47
Данъчни задължения (ДДС и ДОД)	7	6
Задължения по неизплатени дивиденди	18	33
Получени гаранции по договори за наем	33	33
<b>Общо, това число:</b>	<b>210</b>	<b>189</b>
Текущи	80	169
Нетекущи	130	20

### 11.1. Задължения към свързани лица

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Актив сървисиз ЕООД – обслужващо дружество	-	11
Сиенит ООД – гаранции за СМР	99	52
<b>Общо</b>	<b>99</b>	<b>63</b>

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 Закона за устройство на територията гаранционният срок започва да тече от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Строително-монтажните работи на описания по-горе обект се очаква да бъдат завършени през 2016 г., след която дата започва гаранционният период.

## 12. Провизии

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Провизии по недвижим имот гр. Свиленград	200	
<b>Общо</b>	<b>200</b>	

На 13.03.2013 г. с Определение № 352 от Върховен касационен съд на Република България не се допуска касационно обжалване на Решение № 153 от 03.04.2012 г., с което решение се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007 г. за покупко-продажба на недвижим имот в гр. Свиленград между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е осъдено да заплати деловодни разноски в размер на 2 хил. лв.

Съгласно становище на юристи и съблюдавайки решенията на съдебните инстанции по отношение на спорния имот в гр.Свиленград, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е изправено пред две хипотези:

1. Принудително изпълнение върху имота (последният да бъде изнесен на публична продажба) по искане на Община Свиленград, като последната си удовлетвори претенциите от 200 хил. лв., а остатъкът от продажната цена следва да се върне на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.
2. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да изплати дълга на Общината от 200 хил. лв. и да встъпи в нейните права по отношение на длъжника „Грийн Холдинг“ АД.

Като резултат, към 31 декември 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита разходи, съответно задължения по провизии в размер на 200 хил.лв., плюс деловодни разноски по трите съдебни инстанции, които дружеството е осъдено да заплати в размер на 16 хил.лв. Признати са като текущ разход направените разноски от дружеството по образуването на делото (съдебни такси и адвокатски хонорари) на стойност 92 хил.лв.

Деловодните разноски в размер на 16 хил.лв. са изплатени през годината по посочените от съда банкови сметки.

### 13. Приходи

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от наеми	313	379
Приходи от префактурирани услуги	-	77
Корекция за префактурирани приходи	-	(77)
Приходи от извършени маркетингови услуги	42	-
<b>Общо</b>	<b>355</b>	<b>379</b>

### 14. Други доходи

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от преоценка на недвижими имоти	239	1 089
Отписани задължения към акционери	10	-
<b>Общо</b>	<b>249</b>	<b>1 089</b>

### 15. Разходи за материали

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	2	70
Корекция за префактурирани разходи	-	( 67 )
Канцеларски материали и консумативи	2	2
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

## 16. Външни услуги

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	46	101
Разходи за наеми	19	18
Консултантски услуги	-	17
Корекция за префактурирани разходи	-	( 3 )
Разходи за такси и членски внос	5	5
Местни данъци и такси	85	88
Разходи за застраховки	2	4
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	2	18
Корекция за префактурирани разходи	-	( 7 )
Разходи за одит	9	9
Други разходи	10	6
<b>Общо</b>	<b>178</b>	<b>256</b>

## 17. Разходи за персонала

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Възнаграждения и заплати	78	61
Тантиеми (включително разходи за социално осигуряване)	50	59
Разходи за социално осигуряване	13	22
<b>Общо</b>	<b>141</b>	<b>142</b>

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 2013 г. тантиеми са изчислени като 0.25% от основния капитал на дружеството (за 2012 г. – 0.25% от нетната балансова стойност на активите).

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 и пасиви

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Обезценка на земи и сгради	60	240
Обезценка на инвестиционни имоти	106	17
Отписани съдебни вземания поради изтекъл давностен срок	29	-
Обезценка на вземания	2	5
<b>Общо</b>	<b>197</b>	<b>262</b>

## 19. Други разходи

	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Разходи за провизии (приложение 11)	200	-
Разходи за адвокати и съдебни дела (приложение 11)	92	-
Деловодни съдебни разходи (приложение 11)	16	-
Други	-	1
<b>Общо</b>	<b>308</b>	<b>1</b>

## 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:

	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващото дружество	46	101
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	141	120
Наем офис	19	18
Консумативи офис	4	5
Възнаграждение одитор	9	9
Възнаграждение оценители	4	2
Такси КФН, ЦД, БФБ	3	4
Банка-депозитар	1	1
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>227</b>	<b>260</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 807</b>	<b>23 743</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1.0%</b>	<b>1.1%</b>

## 21. Финансови приходи/разходи

	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Приходи от лихви от предоставени срочни депозити	62	94
Разходи за лихви по банков заем	( 1 )	( 17 )
Други финансови разходи	-	( 2 )
<b>Финансови приходи/разходи, нето</b>	<b>61</b>	<b>75</b>

## 22. Доход на акция

	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Финансов резултат	( 181 )	861
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	<b>( 0.01 )</b>	<b>0.04</b>

Финансовият резултат за 2013 г. е загуба в размер на 184 хил.лв. и не следва да се разпределя дивидент. За 2012 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 „ПТ-Холдин“ АД, „Сиенит“ ООД и ИД Адванс Инвест АД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

### 23.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващо дружество	46	101
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>101</b>

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки. Неуредените салда са оповестени в приложение 11.1.

### 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:

	<b>2013</b> <b>BGN'000</b>	<b>2012</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения и осигуровки	121	58
<b>Общо</b>	<b>121</b>	<b>58</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 се начислява 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 15.05.2012 г. - 2000 лв.)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012 г. - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012 г. - 1100 лв.)

### 23.3. Сделки от друга свързаност

През 2011 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор 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. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Стойността на извършените строително-монтажни работи към 31.12.2013 г. е 970 хил.лв. За изпълнението им „Сиенит“ ООД предоставя гаранция, чията стойност към 31.12.2013 г. е 99 хил.лв. и която не е освободена, тъй като гаранционният период не е изтекъл.

## **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.

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	154	40
Премийни резерви	472	7 719
Финансов резултат	3 043	( 4 023 )
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>23 397</b>	<b>23 464</b>
Недвижими имоти	18 655	18 419
Задължения	411	259
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.01
Имоти към собствен капитал	0.80	0.78
Пазарна капитализация	3 452	4 932

### 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.