

# ***АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ***

## **ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**четвърто тримесечие на 2017г.**

**(предварителен годишен отчет)**

29 Януари 2018, София

Този отчет съдържа 30 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
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Собственост и управление	7
2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	8
2.1 Изразяване на съответствие	8
2.2 База за измерване	8
2.3 Функционална валута и валута на представяне	9
2.4 Чуждестранни валути	9
2.5 Признаване на приходи	9
2.6 Продажба на имоти	9
2.7 Финансови приходи	10
2.8. Оперативни разходи	10
2.9 Лизинг	10
2.10 Доходи на персонала	10
2.11. Данъци върху дохода	11
2.12 Доход на акция	11
2.13 Финансови инструменти	12
2.14 Акционерен капитал	12
2.15 Имоти, машини и съоръжения	13
2.16 Нематериални активи	14
2.17 Инвестиционни имоти	14
2.18 Активи в процес на изграждане	15
2.19 Инвестиции в дъщерни дружества	15
2.20 Обезценка на материални и нематериални активи	15
2.21. Материални запаси	16
2.22 Парични средства и парични еквиваленти	16
2.23. Провизии	16
2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	16
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	18
4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	21
5. ДРУГИ АКТИВИ	21
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	21
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНЯ	22
8. МАТЕРИАЛИ	23
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	23
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ	24
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	25
13. ПРИХОДИ	25
14. ДРУГИ ДОХОДИ	25
15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	26
16. ВЪНШНИ УСЛУГИ	26
17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	26
18. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	26
19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	27
20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	27
20.1. Сделки с дъщерни предприятия	27
20.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	27
21. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	27
22. ДОХОД НА АКЦИЯ	28
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	28
23.1. Пазарен риск	28
23.2. Кредитен риск	29
23.3. Ликвиден риск	29
23.4. Управление на капиталовия риск	30
24. УСЛОВНИ ПАСИВИ	30
25. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	30

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**на 31 Декември 2017г.**

	Прило- жение	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	3	15 922	15 882
Активи в процес на изграждане	4	11 141	7 050
Други активи	5	6	5
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	100	100
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>27 169</b>	<b>23 037</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материали	8		30
Търговски и други вземания	7	195	533
Парични средства	9	595	220
<b>Общо текущи активи</b>		<b>790</b>	<b>783</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>27 959</b>	<b>23 820</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	452	528
Премийни и общи резерви	10	473	473
Натрупана печалба (загуба)	10	1 534	1 984
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 187</b>	<b>22 713</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	11		650
Други дългосрочни задължения	12	304	152
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>304</b>	<b>802</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	2 688	127
Търговски и други задължения	12	2 780	178
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>5 468</b>	<b>305</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>27 959</b>	<b>23 820</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

29 Януари 2018 г.

Съставител:  
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
 Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2017г.**

	Прило- жение	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	13	287	286
Други приходи	14	147	176
		<b>434</b>	<b>462</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	15	(6)	(5)
Разходи за външни услуги	16	(255)	(248)
Разходи за амортизация		(1)	(1)
Разходи за персонала	17	(138)	(135)
Разходи от оценки на активи и пасиви	18	(484)	(348)
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>(884)</b>	<b>(737)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(450)</b>	<b>(275)</b>
Финансови приходи			1
<b>Финансови приходи/разходи нетно</b>	19	-	<b>1</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>(450)</b>	<b>(274)</b>
Данъци върху дохода			
<b>Нетна печалба / загуба за периода</b>		<b>(450)</b>	<b>(274)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти	10	(76)	140
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>(76)</b>	<b>140</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>(526)</b>	<b>(134)</b>
<b>Основен нетен доход на акция (в лева)</b>		<b>- 0.205</b>	<b>-0.125</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет*

29 Януари 2018 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2017г.**

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Салдо на 01 януари 2016 година</b>	<b>19 727</b>	<b>388</b>	<b>472</b>	<b>2 258</b>	<b>22 845</b>
Ефект от обратно изкупени акции	1		1		2
Общ всеобхватен доход за 2016г.		140		(274)	(134)
<b>Салдо на 31 Декември 2016г.</b>	<b>19 728</b>	<b>528</b>	<b>473</b>	<b>1 984</b>	<b>22 713</b>
					-
<b>Салдо на 01 януари 2017 година</b>	<b>19 728</b>	<b>528</b>	<b>473</b>	<b>1 984</b>	<b>22 713</b>
Общ всеобхватен доход за 2017г.		(76)		(450)	(526)
<b>Салдо на 31 Декември 2017г.</b>	<b>19 728</b>	<b>452</b>	<b>473</b>	<b>1 534</b>	<b>22 187</b>

*Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет*

29 Януари 2018 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
 за годината, приключваща на 31 декември 2017г.

	<b>2017г.</b>	<b>2016г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	338	360
Плащания на доставчици	(418)	(217)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(170)	(133)
Платени местни данъци и такси	(85)	(78)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	402	85
Други постъпления / плащания	(29)	(11)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>38</b>	<b>6</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(4 663)	(1 145)
Постъпления от продажба на активи в процес на изграждане	3 089	
Постъпления от лихви		1
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(1 574)</b>	<b>(1 144)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт	2 111	777
Погасен заем по договор за овърдрафт	(200)	
Постъпления/Плащания при обратно придобити акции		3
<b>Нетен паричен поток от финансова дейността</b>	<b>1 911</b>	<b>780</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти</b>	<b>375</b>	<b>(358)</b>
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	220	578
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	<b>595</b>	<b>220</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 30 са неразделна част от този финансов отчет

29 Януари 2018 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ 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. Седалище 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 януари 2018 г.

#### 1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

акции	31 декември 2017 г.			31 декември 2016 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
<b>Общо:</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Пейчев Панев.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 02.06.2017г., и съгласно Закона за независимия финансов одит, е избран одитен комитет в състав:

- Куман Константинов Червенков
- Стефан Василев Владев

Средносписъчният състав на персонала към **31 Декември 2017г.** е 1 служител (към 31.12.2016 г. – 1 служител).

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 8 от този отчет.

Към **31 Декември 2017г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

## 2. Значими счетоводни политики

### 2.1. Изразяване за съответствие

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

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

При изготвянето на финансовите отчети Дружеството се е съобразило с препоръките за оповестявания, направени от Европейския орган за ценни книжа и пазари (ESMA).

Настоящият отчет е самостоятелен за дружеството.

Настоящият отчет не подлежи на проверка и заверка от одитор.

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

### Консолидиран финансов отчет

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

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет към **31 Декември 2017 г.**, съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящия самостоятелен финансов отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 20 Февруари 2018 г. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

### 2.2. База за измерване

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

<b>Позиции</b>	<b>База за измерване</b>
Не-деривативни финансови инструменти, отчетани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Земя и сгради	Преоценена стойност (справедливата стойност на актива към датата на преоценка, намалена с последваща амортизация и загуби от обезценка)
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

#### 2.2.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

#### 2.2.2. Корекции и рекласификации

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.

### **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

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

### **2.4. Чуждестранни валути**

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

### **2.5 Признаване на приходи**

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството 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.

### **2.6 Продажба на имоти**

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

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

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено. Приход от продажба на имоти се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход след ефективна продажба на трето лице и получаване на разрешение за ползването му. Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

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

разходи за персонал и др. разходи.

## **2.7. Финансови приходи**

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

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

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

## **2.8. Оперативни разходи**

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

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

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

## **2.9. Лизинг**

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

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

### **2.9.1. Дружеството като лизингодател**

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

## **2.10 Доходи на персонала**

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

### **2.10.1. Краткосрочни доходи**

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

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

#### **Тантиеми и бонусни схеми**

Съгласно Устава на дружеството и взето решение на Общото събрание на акционерите, изпълнителният директор има право да получи еднократно възнаграждение в размер на 0,25% от стойността на основния капитал на дружеството. Дружеството, приема и отчита начислените тантиеми, като част от краткосрочните доходи изплатени на Изпълнителния директор.

### **2.10.2 Планове с дефинирани вноски**

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

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

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

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

### **2.11. 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.

### **2.12 Доход на акция**

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

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

## **2.13 Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

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

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

### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се 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 дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

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

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

### **Финансови пасиви**

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

## **2.14 Акционерен капитал**

### **Обикновени акции**

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се

признават като намаление на собствения капитал.

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

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

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

### **2.15 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, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

Други преки разходи включват: 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.

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

#### **Последващо оценяване**

Избраният от дружеството 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 в отчета за печалбата или загубата, се признава като текущ приход.

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

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

#### **Последващи разходи**

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подобрения и реконструкция се капитализират към стойността на съответния актив.

#### **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>2017 година</b>	<b>2016 година</b>
· Сгради	25 години	25 години
· Компютърна техника	2 години	2 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.

## **2.16 Нематериални активи**

### **Първоначално придобиване**

Нематериалните активи придобити от дружеството, се отчитат 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.

## **2.17 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.

### **2.18 Активи в процес на изграждане**

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

### **2.19 Инвестиции в дъщерни дружества**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на дружеството да понесе в бъдеще всички реализирани загуби. Към **31 Декември 2017 г.** дружеството притежава инвестиции в Актив Сървисиз ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 19 хил.лв. (размерът на нетните активи в Актив Сървисиз ЕООД)

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

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

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

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

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

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

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

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

Към **31 Декември 2017 г.** Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и не констатира необходимост за извършване на обезценки.

### **2.21. Материални запаси**

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

### **2.22 Парични средства и парични еквиваленти**

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

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции.

### **2.23. Провизии**

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

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

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

#### **Преценки**

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

#### *Оперативен лизинг*

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



договорите се отчитат като оперативен лизинг.

### **Приблизителни оценки и предположения**

#### **Обезценки на вземания**

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

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

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

#### **Справедлива стойност**

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>ЗЕМИ</b>		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	72	76
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	2	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	96	95
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура	5 112	5 116
Поземлени имоти 113 221 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 764	3 473
Земеделска земя 5 300 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	74	202
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 585	2 587
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	561	562
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	453	455
<b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>	<b>12 720</b>	<b>12 569</b>
<b>СГРАДИ</b>		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 102	1 101
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	29	28
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 068	1 066
Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	989	1 104
<b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>	<b>3 202</b>	<b>3 313</b>
<b>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</b>	<b>15 922</b>	<b>15 882</b>

Върху инвестиционни имоти на обща стойност 2 655 хил.лв. има наложени ограничения за ползване, тъй като са предоставени като обезпечения по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв. Ограниченията за разпореждане с тези активи са до изтичане срока на кредита и пълното му погасяване.

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земни</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	12 569	177
Признаване разходи за придобиване на ДМА в стойността на имотите	454	
Увеличение на справедливата стойност	136	-
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 439 )	( 3 )
Трансфер от ИМС	-	12 395
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>12 720</b>	<b>12 569</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	3 313	3 330
Увеличение на справедливата стойност	4	1
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 115 )	( 18 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>3 202</b>	<b>3 313</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>15 922</b>	<b>15 882</b>

### 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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на преоценъчния резерв	-	142
Увеличение на финансовия резултат	140	171
<b>Общо увеличение</b>	<b>140</b>	<b>313</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 76 )	( 2 )
Намаление на финансовия резултат	( 478 )	( 344 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 554 )</b>	<b>( 346 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>( 414 )</b>	<b>( 33 )</b>

### 3.2. 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 на КНОБ и Боряна Неделчева - регистрационен номер 810100333 на КНОБ. Оценителите на са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Парк Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 7% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Боряна Неделчева, 810100333 Димитър Спасов, 100102093
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" -7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12%	Димитър Спасов, 100102093
Магазин, гр.София	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,845 лв. Несъбираемост на наема – 0%	Димитър Спасов, 100102093
Инженерен корпус – гр.Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,1 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%		Димитър Спасов, 100102093

#### 4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	3 906	2 333
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	-	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	-	48
УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж	-	49
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село, в т.ч. - <i>разходи за комисионни по продажби 182 хил.лв.</i>	6 122	3 189
<b>Общо:</b>	<b>11 141</b>	<b>7 050</b>

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

По недвижимите имоти земи в местност Алепу, Созопол, местност Парк отдых и култура, Пловдив и с.Крумово, обл.Пловдив, дейностите по изготвяне на ПУП и технически проекти са приключени и разходите са отнесени в увеличение стойността на съответните имоти.

През 2017г. са извършени и разходи, представляващи комисионни по продажба на апартаменти в 11-етажна жилищна сграда в гр.София, ул.Житница № 21, които са отразени като разходи за придобивани на активи, но след 01.01.2018г. ще бъдат признати като текущи.

#### 5. ДРУГИ АКТИВИ

В тази група Актив Пропъртис АДСИЦ отчита стопански инвентар – комуникационно оборудване, компютърна техника, обзавеждане офис – стойност към 31.12.2017г. **6 хил.лв** (към 31.12.2016г. – 5 хил.лв.)

#### 6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<b>дата на</b> <b>придобиване</b>	<b>процент</b> <b>участие</b>	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
<b>ОБЩО</b>	-	-	<b>100</b>	<b>100</b>

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общезитие в УПИ X - гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	131	239
Предоставени аванси за строителство - Факултет по журналистика,София	-	158
Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово	-	3
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	25	13
Обезценка на вземания от клиенти	( 8 )	( 3 )
Съдебни и присъдени вземания	44	45
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 44 )	( 45 )
Данък Добавена Стойност за възстановяване	11	103
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	36	10
Предплатена застраховка	-	8
Други	-	2
<b>Общо, в това число:</b>	<b>195</b>	<b>533</b>
<b>Текущи</b>	<b>195</b>	<b>533</b>

С оглед на сключените на 07.10.2017г. с Юробанк България АД договор за стандартен кредит с максимален размер на главницата до 4 800 хил.лв. е учреден залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени с трети лица – наематели, както следва:

- Договор за наем от 22.07.2015г., наемател към 31.12.2017г. Булгрес България ЕООД, ЕИК 204882056, обект Магазин № 3 в гр.София, бул.Цариградско шосе № 101
- Договор за наем от 21.09.2012г., наемател Ай Ти Дабълю Испраконтролс България ЕООД, ЕИК 131320889, обект Триетажна сграда Инженерен корпус в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37.

**Съдебните и присъдени вземания** включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общежитие „Добре дошли“, Плевен. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

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

31 декември 2017 г.	с	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочен и от 6 до 12 м. BGN'000	просрочен и от 1 до 3 г. BGN'000	просрочен и над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
	ненастъпил падеж BGN'000					
Вземания по продажби	17					17
Предоставени аванси	131					131
Данъци за възстановяване	11					11
Вземания по гаранции	36					36
<b>Общо</b>	<b>195</b>					<b>195</b>

## 8. МАТЕРИАЛИ

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика” - София	-	30
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

През 2017г. материалите са вложени в обект Факултет по журналистика, съответно отразени в **Активи в процес на изграждане**.

## 9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
Парични средства на каса	-	1
Парични средства в разплащателни сметки	395	19
Парични средства в DSRA (резервна ) сметка за обслужване на дълг към банка	200	200
<b>Общо</b>	<b>595</b>	<b>220</b>

Банките, които обслужват дейността на Актив Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2017г., са следните:

- Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, разплащателна сметка;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка, по която се усвоява, погасява и издължава стандартния кредит ;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка (резервна сметка за обслужване на дълга - DSRA), като Дружеството е задължено да поддържа минимална наличност по DSRA сметката в размер на 200 хил.лв. Средствата по тази сметка са на разположение на Дружеството за погасяване на лихви и други вземания на Банката.

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

## 10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	452	528
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	( 1 059 )	( 785 )
Текуща печалба/ (загуба)	( 450 )	( 274 )
<b>Общо</b>	<b>22 187</b>	<b>22 713</b>

Към 31.12.2017г. вследствие на извършените обезценки на недвижимите имоти на дружеството преоценъчният резерв е намален със 76 хил.лв. Не е формиран нов преоценъчен резерв поради класификацията на имотите като инвестиционни.

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения по усвоен банков кредит	2 688	650
Задължения по договор за предоставяне на кредитна линия	-	127
<b>Общо, това число:</b>	<b>2 688</b>	<b>777</b>
<b>Текущи</b>	<b>2 688</b>	<b>127</b>
<b>Нетекучи</b>	<b>-</b>	<b>650</b>

Актив Пропъртис АДСИЦ сключва с Юробанк България АД договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми с максимален размер до 4 800 хил.лв. Отпуснатите средства се използват за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.

### Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2017г. BGN'000		31.12.2016г. BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
		3-месечен					
Стандартен кредит	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	31.12.2018г	2 688	2 688	650	650
		3-месечен					
Кредитна линия	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	07.10.2017г	-	-	127	127

**Движението на банковия кредит /стандартен кредит и овърдрафт/ през 2017г. е както следва:**

	2017г. BGN'000
Заемни средства в началото на периода /банков кредит от Юробанк/	777
Усвоени суми по стандартен кредит от Юробанк през периода	2 039
Усвоени суми по кредитна линия /овърдрафт/ от Юробанк през периода	72
Погасена сума по кредитна линия /овърдрафт/ към Юробанк през периода	( 200 )
<b>Заемни средства в края на периода /банков кредит/</b>	<b>2 688</b>



Банковият кредит е обезпечен със земи и сгради (виж бележка 3 и 4) и със залог върху вземания по договори за наеми и наличности по разплащателни сметки (виж бележка 7 и 9)

## 12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения към доставчици	158	16
Задължения по получени аванси по продажби на апартаменти в 11-етажна сграда-общезитие в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	2 598	9
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	282	145
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	22	48
Данъчни задължения (ДОД и местни данъци)	2	5
Задължения по неизплатени дивиденди	-	5
Получени гаранции по договори за наем	22	35
Задължение към съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД по проект „Факултет по журналистика“	-	67
<b>Общо, това число:</b>	<b>3 084</b>	<b>330</b>
Текущи	<b>2 780</b>	<b>178</b>
Нетекучи	<b>304</b>	<b>152</b>

През 2018г. се очаква да приключат строителните дейности по реконструкцията на 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21, след което ще се издаде и Разрешение за ползване на обекта. Получените аванси от клиенти ще бъдат признати като Приходи от продажба на активи.

## 13. ПРИХОДИ

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Приходи от наеми	274	286
Приходи от услуги (учредено право на строеж)	13	
<b>Общо</b>	<b>287</b>	<b>286</b>

## 14. ДРУГИ ДОХОДИ

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Отписани задължения към акционери поради изтекъл давностен срок	5	4
Приходи от преоценка на недвижими имоти	140	171
Лихви закъснели плащания от клиенти в Общежитие - Плевен	2	-
Приходи от застрахователно обезщетение при настъпила щета	-	1
<b>Общо</b>	<b>147</b>	<b>176</b>

**15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ**

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	( 2 )	( 3 )
Консумативи	( 4 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 6 )</b>	<b>( 5 )</b>

**16. ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	( 84 )	( 82 )
Разходи за наеми	( 18 )	( 18 )
Разходи за такси и членски внос	( 4 )	( 4 )
Местни данъци и такси	( 80 )	( 72 )
Разходи за застраховки	( 9 )	( 4 )
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	( 9 )	( 9 )
Разходи за ремонт	( 1 )	( 9 )
Изготвяне на пазарни оценки	( 2 )	( 2 )
Юридически и консултантски услуги	( 18 )	( 15 )
Разходи за одит	( 10 )	( 8 )
Обезщетение по заведено адм.дело	( 10 )	
Разходи за банкови такси	( 2 )	
Разходи по ипотека по сключен договор за кредит		( 19 )
Други разходи	( 8 )	( 6 )
<b>Общо</b>	<b>( 255 )</b>	<b>( 248 )</b>

**17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	( 102 )	( 71 )
Разходи за социално осигуряване	( 15 )	( 13 )
Тантиеми до м.05.2017 (вкл.разходи за осигуровки)	( 21 )	( 51 )
<b>Общо</b>	<b>( 138 )</b>	<b>( 135 )</b>

**18. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ**

	2017г. BGN'000	2016г. BGN'000
Обезценка вземания от клиенти	( 6 )	( 4 )
Обезценка на недвижими имоти	( 478 )	( 344 )
<b>Общо</b>	<b>( 484 )</b>	<b>( 348 )</b>

## 19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

	<b>2017г.</b>	<b>2016г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	-	1
<b>Финансови приходи/разходи</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

## 20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, ДФ „Аванс Инвест“ АД и „Индустриални Зони България“ ЕООД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

### 20.1. Сделки с дъщерни предприятия

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2017г.</b>	<b>2016г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващо дружество	84	82
<b>Общо</b>	<b>84</b>	<b>82</b>

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

### 20.2. 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>2017г.</b>	<b>2016г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждения и осигуровки	120	119
<b>Общо</b>	<b>120</b>	<b>119</b>

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

- Изпълнителен директор – 13 минимални работни за страната лв.( считано от 01.06.2017г. - 5980 лв.)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. ( считано от 15.05.2012г. до момента - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите – две минимални работни заплати за страната ( от 01.01.2017г. – 920 лв. )

Годишното възнаграждение /тантиема/ на изпълнителния директор в размер 0,25% от основния капитал на дружеството към края на финансовата 2017г. е начислено и дължимо за периода от 01.01.2017г. до 31.05.2017г.

След тази дата тантиема няма да се начислява.

Промяната е въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 02.06.2017г.

## 21. 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>2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>2016</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващото дружество	( 84 )	( 82 )
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	( 138 )	( 135 )
Наем офис	( 18 )	( 18 )
Консумативи офис	( 5 )	( 5 )
Възнаграждение одитор	( 10 )	( 8 )
Възнаграждение оценители	( 2 )	( 3 )
Такси КФН, ЦД, БФБ	( 4 )	( 4 )
Банка-депозитар	( 2 )	( 2 )
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>( 263 )</b>	<b>( 257 )</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>27 959</b>	<b>23 820</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>0,94 %</b>	<b>1.08 %</b>

## 22. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<b>2017г.</b> <b>BGN'000</b>	<b>2016г.</b> <b>BGN'000</b>
Финансов резултат	( 450 )	( 274 )
Брой акции	2 192	2 192
Доход на акция в лева	<b>( 0.205 )</b>	<b>( 0.125 )</b>

## 23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

### 23.1. Пазарен риск

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

#### Валутен риск

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

#### **Лихвен риск**

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

#### **Ценови риск**

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

### **23.2.Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

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

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

#### **Търговски и други вземания**

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

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

#### **Пари и парични еквиваленти**

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2017**, възлизащи на 595 хил. лева (31.12.2016: 220 хил. лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последни публични данни от рейтингова агенция с BBB- за Райфайзенбанк АД и BBB+ за Юробанк.

### **23.3.Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра

способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

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

#### **23.4. 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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	452	528
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	1 534	1 984
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 187</b>	<b>22 713</b>
Недвижими имоти (приложение 3)	15 922	15 882
Задължения	5 772	1 107
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.26	0.05
Имоти към собствен капитал	0.72	0.70
Пазарна капитализация	12 494	8 001

#### **24. Условни пасивии**

Дружеството няма поети условни задължения.

#### **25. 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.