

# ***АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ***

**ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА**

**31 ДЕКЕМВРИ 2016г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

**1. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**2. ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**3. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОТГОВОРНИТЕ В РАМКИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО  
ЛИЦА**

**4. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**5. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОДИТОРА**

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

06 Март 2017, София

Този отчет съдържа 36 страници

**Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	4
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	6
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	8
1.1. Собственост и управление	8
2. ПРИЕМАНЕ НА НОВИ И РЕВИЗИРАНИ МЕЖДУНАРОДНИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ (МСФО)	9
2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за годината, приключваща на 31.12. 2016г.	9
2.2. Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила, позволява се по-ранното им прилагане, но не се прилагат от дружеството.	9
3. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	11
3.1 Изразяване на съответствие	11
3.2 База за измерване	11
3.3 Функционална валута и валута на представяне	13
3.4 Чуждестранни валути	13
3.5 Признаване на приходи	13
3.6 Продажба на имоти	13
3.7 Финансови приходи	13
3.8. Оперативни разходи	14
3.9 Лизинг	14
3.10 Доходи на персонала	14
3.11. Данъци върху дохода	15
3.12 Доход на акция	15
3.13 Финансови инструменти	15
3.14 Акционерен капитал	16
3.15 Имоти, машини и съоръжения	16
3.16 Нематериални активи	18
3.17 Инвестиционни имоти	18
3.18 Активи в процес на изграждане	18
3.19 Инвестиции в дъщерни дружества	18
3.20 Обезценка на материални и нематериални активи	19
3.21. Материални запаси	19
3.22 Парични средства и парични еквиваленти	19
3.23. Провизии	20
3.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	20
4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	22
4.1. Определяне на справедливата стойност	22
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	23
5.1 Определяне на справедливата стойност	24
6. ОТРАЖЕНИЕ НА ОЦЕНКИТЕ	25
7. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	25
8. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	26
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	26
10. МАТЕРИАЛИ	27
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	28
12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	28
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ	29
14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	30
15. ПРИХОДИ	30
16. ДРУГИ ДОХОДИ	30
17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	31
18. ВЪНШНИ УСЛУГИ	31
19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	31
20. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	32
21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	32
22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	32
22.1. Сделки с дъщерни предприятия	32
22.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	32
23. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	33
24. ДОХОД НА АКЦИЯ	33
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	33
25.1. Пазарен риск	34
25.2. Кредитен риск	34
25.3. Ликвиден риск	35
25.3.1. ТАБЛИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ И ЛИХВЕНИЯ РИСК	35
25.4. Управление на капиталовия риск	36
26. УСЛОВНИ ПАСИВИИ	36
27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	36

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

На 31 Декември 2016 г.

	Прило- жения	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 преизчислен/ реклафициран BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	12 409
Инвестиционни имоти	5	15 882	3 507
Активи в процес на изграждане	7	7 050	5 667
Други активи	4	5	5
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	100	100
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>23 037</b>	<b>21 688</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материали	10	30	30
Търговски и други вземания	9	533	826
Парични средства	11	220	578
<b>Общо текущи активи</b>		<b>783</b>	<b>1 434</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>23 820</b>	<b>23 122</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	12	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	12	528	388
Премийни и общи резерви	12	473	472
Натрупана печалба (загуба)	12	1 984	2 258
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 713</b>	<b>22 845</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	13	650	-
Дългосрочни задължения по получени гаранции	14	152	204
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>802</b>	<b>204</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по обезпечен банков кредит	13	127	-
Търговски и други задължения	14	178	73
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>305</b>	<b>73</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>23 820</b>	<b>23 122</b>

Пояснителните приложения на страници от 8 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

06 Март 2017 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

Отговорен за одита

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ  
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

	Прило- жения	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	15	286	227
Други приходи	16	176	52
		<b>462</b>	<b>279</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	17	( 5 )	( 5 )
Разходи за външни услуги	18	( 248 )	( 208 )
Разходи за амортизация	4	( 1 )	( 3 )
Разходи за персонала	19	( 135 )	( 136 )
Разходи от обезценка на активи	20	( 348 )	( 186 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>( 737 )</b>	<b>( 538 )</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>( 275 )</b>	<b>( 259 )</b>
Финансови приходи		1	4
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	21	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>( 274 )</b>	<b>( 255 )</b>
Данъци върху дохода		-	-
<b>Нетна печалба/загуба за годината</b>		<b>( 274 )</b>	<b>( 255 )</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие реклафицирвани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти	6	140	49
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>140</b>	<b>49</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>( 134 )</b>	<b>( 206 )</b>
Основен нетен доход на акция (в лева)		<b>( 0.12 )</b>	<b>( 0.12 )</b>

Пояснителните приложения на страници от 8 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

06 Март 2017г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

Отговорен за одита

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

	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 01.01.2015 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>339</b>	<b>472</b>	<b>2 513</b>	<b>23 052</b>
Ефект от обратно изкупени акции	( 1 )				( 1 )
Общ всеобхватен доход за 2015г.		49		( 255 )	( 206 )
<b>Салдо на 01.01.2016 г.</b>	<b>19 727</b>	<b>388</b>	<b>472</b>	<b>2 258</b>	<b>22 845</b>
Ефект от продадени собствени 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>

Пояснителните приложения на страници от 8 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

06 Март 2017 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

Отговорен за одита

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

	Прило- жения	2016 г.	2015 г.
		BGN'000	BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		360	291
Плащания на доставчици		( 217 )	( 241 )
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		( 133 )	( 136 )
Платени местни данъци и такси		( 78 )	( 88 )
Платен/възстановен данък върху добавената стойност		85	67
Други постъпления / (плащания)		( 11 )	( 5 )
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>6</b>	<b>( 112 )</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		( 1 145 )	( 1 398 )
Постъпления от продажба на активи, държани за продажба			1 017
Постъпления от лихви		1	4
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>( 1 144 )</b>	<b>( 377 )</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт		777	
Постъпления/Плащания при обратно изкупени акции		3	( 1 )
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>780</b>	<b>( 1 )</b>
Нетно увеличение (намаление) на парични средства и еквиваленти		( 358 )	( 490 )
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>578</b>	<b>1 068</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	11	<b>220</b>	<b>578</b>

Пояснителните приложения на страници от 8 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

06 Март 2017 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

Отговорен за одита

Мария Страшилова

Одиторско дружество ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН 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 06 Март 2017 г.

#### 1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

акции	31 декември 2016 г.			31 декември 2015 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 Лилев – Заместник-председателна СД

Дружеството се представява от Дилян Панев.

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

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

Среднописъчният състав на персонала към 31 декември 2016 г. е 1 служител (към 31 декември 2015 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 2016 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.



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

### **2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от Европейската комисия, които са задължителни за прилагане за годишни периоди започващи на 1 Януари 2016 г.

- Изменения в МСС 1 - "Представяне на финансови отчети" - Инициатива за оповестяване. В сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 Януари 2016г. Измененията изясняват, че не е необходимо дружеството да прави специфични оповестявания, изисквани от определен Международен стандарт за финансово отчитане, ако информацията в резултат на тези оповестявания не е съществена и дава указания за базата на агрегиране или не-агрегиране за целите на оповестяване.

Прилагането на това изменение, не оказва влияние върху финансовото състояние и резултата от дейността на дружеството

- Изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - изясняване на допустимите методи за амортизация. Измененията на МСС 16 забраняват на предприятията да използват приходно базиран метод на амортизация за имоти, машини и съоръжения.

Измененията на МСС 38, въвеждат неоспорима презумция, че приходите не са подходяща база за амортизация на нематериални активи.

Тъй като дружеството прилага линеен метод на амортизация за имоти, машини и съоръжения, както и за амортизирането на нематериални активи, прилагането на тези изменения не оказва влияние върху финансовите отчети.

Дружеството прилага измененията в МСФО, включени в годишните подобрения цикъл 2010-2012 г. и цикъл 2012-2014 г. за първи път в текущата година. Прилагането на тези изменения допълва оповестяванията и където е необходимо дава допълнителна информация за признатите суми във финансовите отчети.

### **2.2. Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила, позволява се по-ранното им прилагане, но не се прилагат от дружеството.**

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат приложени по-рано в годишния период, започващ на 1 януари 2016 и тяхното последващо прилагане е позволено. Въпреки това, тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет и Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. Предвидени са три фази в проекта: Фаза 1 – Класификация и оценка на финансовите активи и финансовите пасиви; Фаза 2 – Методология за обезценка; и Фаза 3 – Отчитане на хеджирането. Основната промяна след приемането на МСФО 9 върху финансовия отчет на Дружеството през 2018 г. не може да бъде надеждно оценена, защото ще зависи от държаните финансовите инструменти и икономическите условия по това време, както и избраните счетоводни подходи и преценки, които ще бъдат направени в бъдеще. Новият стандарт ще изисква Дружеството да преразгледа своите счетоводни

процедури и вътрешен контрол, свързани с отчитането на финансовите инструменти, които до момента все още не са завършени. Въпреки това, Дружеството е извършило предварителна оценка на потенциалното въздействие от приемане на МСФО 9 въз основа на позициите си на 31 декември 2016 и определените хеджиращи взаимоотношения, отчетени към 2016 г според МСС 39. В резултат на това Ръководството счита, че прилагането на МСФО 9, няма да окаже съществено въздействие върху финансовото състояние на дружеството.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31. Целта е чрез МСФО 15 да се подобри финансовото отчитане на приходите и да се увеличи съпоставимостта при отчитането на приходите във финансовите отчети в световен мащаб. Основен принцип на новия стандарт е дружествата да признават приходите по такъв начин, че да се показва преминаването на стоки или услуги към клиентите в количества, отразяващи възнаграждението (т.е. плащането), което дружеството счита, че му се полага в замяна на тези стоки или услуги. По-конкретно стандартът въвежда подход от пет стъпки за признаване на приходите:

-първа стъпка - идентифициране на договор/ (договорите) с клиента;

-втора стъпка - идентифициране на задълженията по договор/ (договорите);

-трета стъпка - определяне цената на сделката;

-четвърта стъпка - разпределяне на цената на сделката до степента на изпълнение на задълженията по договора;

-пета стъпка - признаване на прихода, когато (или както) дружеството изпълнява задължението си.

Въпреки че все още не е завършило първоначалната оценка на възможния ефект на МСФО 15 върху финансовия отчет на Дружеството, ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначално прилагане, ще има значителен ефект върху финансовия отчет на Дружеството. Моментът на признаване и оценяването на приходите на Дружеството не се очаква да се променят при МСФО 15, поради характера на дейността на Дружеството и видовете приходи, които отчита.

- МСФО 16 Лизинг, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г., по ранното прилагане е разрешено. МСФО 16 въвежда единен, балансов счетоводен модел за лизингополучателите. Лизингополучателят признава актив за право на ползване, представляващ неговото право на ползване на базовия актив и задължението да извършва лизингови плащания. Дружеството започна първоначална оценка на потенциалния ефект върху финансовия отчет. Към момента, не са идентифицирани наемни договори, които да изискват признаване на активи и пасиви, както и ефектите от тяхната рекласификация.
- МСС 7 - Отчети за паричните потоци, Инициатива за оповестяване. Промените изискват оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовия отчет да оценят измененията на задълженията, произтичащи от финансова дейност, включващи както промени, произтичащи от парични потоци, така и промени от непарични транзакции. Промените са в сила за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. За да изпълни новите изисквания за разкриване на

информация, Дружеството възнамерява да представи равнение между началните и крайните салда по задължения с промените, произтичащи от финансова дейност.

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.

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 за 2016 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 10 Април 2017 г. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

## 3. Значими счетоводни политики

### 3.1. Изразяване за съответствие

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

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

### 3.2. База за измерване

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

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, 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

#### 3.2.1. Действащо предприятие

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

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

### 3.2.2. 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.

В Отчета за финансовото състояние към 31 Декември 2015г. е извършено рекласифициране на елементи от статия „Имоти, машини и съоръжения“, като от нея са намалени и представени на самостоятелен ред „Активи в процес на изграждане“. През 2016 г. стартира процеса по реконструкция на единадесет етажна сграда- Общежитие, находящо се в гр.София ул.Житница. Ръководството, разгледа и прецени, че настъпилите промени в сметка „Активи в процес на изграждане“ са съществени спрямо отчетените през 2015 г. Приетото до сега представяне, като неразделна част от „Имоти, машини и съоръжения“ може да доведе потребителите на финансова информация до неправилни предположения, поради което взе решение да представи на самостоятелен ред „Активите в процес на изграждане“. Рекласификацията, не оказва влияние върху финансовия резултат на Дружеството за текущата или предходните години. Направената рекласификация в Отчета за финансовото състояние за 2015 г. не засяга други елементи и други статии на финансовия отчет за 2015 г.

Ефектът от преизчислението е представен в следващата таблица:

	Приложения	Състояние на 31.12.2015г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние на 31.12.2015г. след корекцията BGN'000
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	4	18 081	(5 672)	12 409
Активи в процес на изграждане			5 667	5 667
Други активи			5	5
Инвестиционни имоти		3 507		3 507
Инвестиции в дъщерни предприятия		100		100
<b>Общо нетекущи активи, след рекласификация</b>		<b>21 688</b>	<b>-</b>	<b>21 688</b>

**Бележка 1:** Стойността на активите в процес на изграждане към 31.12.2015 г., представени като част от Имоти, машини и съоръжения, е в размер на 5 667 хил.лв.

**Бележка 2:** Стойността на другите активи към 31.12.2015г., представени като част от Имоти, машини и съоръжения е в размер на 5 хил.лв.

### 3.3. Функционална валута и валута на представяне

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

### **3.4. Чуждестранни валути**

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

### **3.5 Признаване на приходи**

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.

### **3.6 Продажба на имоти**

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

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху 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.

### **3.7. Финансови приходи**

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

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

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Дружеството, а размерът

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

### **3.8. Оперативни разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

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

### **3.9. Лизинг**

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

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

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

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

### **3.10 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:

#### **3.10.1. 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 компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

#### **Тантиеми и бонусни схеми**

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.

### **3.10.2 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 работените от тях суми през периода на трудовия им стаж.

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

### **3.10.3 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.

### **3.11. 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.

### **3.12 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.

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

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

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

#### **Финансови пасиви**

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

### **3.14 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.

### **3.15 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:

	2016 година	2015 година
▪ 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.

### 3.16 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.

### 3.17 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.

### 3.18 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.

### 3.19 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 2016 г.** дружеството притежава инвестиции в Актив Сървисиз ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е **14 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.

### **3.20. 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 скотов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

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

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

Към 31.12.2016 г. Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и не констатира необходимост за извършване на обезценки.

### **3.21. 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.

### **3.22 Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в

банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

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

### 3.23. Провизии

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

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

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

#### Преценки

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

#### *Оперативен лизинг*

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

#### Приблизителни оценки и предположения

##### **Обезценки на вземания**

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.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 4 – Имоти, машини и съоръжения;
- Бележка 5 – Инвестиционни имоти

#### 4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар и други	Немате- риални активи	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000		BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>					
на 01.01.2015 г.	12 766	2	19	4	12 791
Трансфер в активи в процес на изграждане	( 435 )				(435)
Рекласифицирани		(2)	(19)	(4)	(25)
Придобити	74				74
Преоценка	93				93
Обезценка	( 89 )				( 89 )
на 31.12.2015 г.	12 409	-	-	-	12 409
Преоценка	312				312
Обезценка	( 326 )				( 326 )
Трансфер в инвестиционни имоти	( 12 395 )				( 12 395 )
на 31.12.2016 г.	-	-	-	-	-
<b>Амортизация</b>					
на 01.01.2015 г.	-	( 2 )	( 15 )	-	( 17 )
Начислена	-		( 3 )		( 3 )
Рекласифицирана		( 2 )	( 18 )		( 20 )
на 31.12.2015 г.	-	-	-	-	-
на 31.12.2016 г.	-	-	-	-	-
<b>Балансова стойност</b>					
на 01.01.2015г.	12 766	-	4	4	12 774
на 31.12.2015 г.	12 409	-	-	-	-
на 31.12.2016 г.	-	-	-	-	-

В края на 2016г. ръководството на дружеството извърши преглед на състоянието и развитието на инвестиционните проекти и тяхната оценка по справедлива стойност. В резултат на извършения преглед, беше направена преценка, че плановете за бъдещи действия с придобитите земи и етапа на развитие на проектите предполага, че те по-скоро отговарят на характеристиките за инвестиционни имоти, а не на имоти, машини и съоръжения. С протокол от заседание на Съвета на директорите на дружеството от 10.01.2017г. беше взето решение и към 31.12.2016 г. бе направена рекласификация на земите от имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти.

##### 4.1. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на недвижимите имоти - земи е извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 810100333 от 16.08.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица

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 Отдых 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%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
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 инж. Ботьо Спасов, 100100656
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%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
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%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

## 5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
<b>ЗЕМИ</b>		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	76	77
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	2	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	95	97
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура	5 116	-
Поземлени имоти 104 122 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 473	
Земеделски земи 14 398 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	202	
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 587	
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	562	
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	455	
<b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>	<b>12 569</b>	<b>177</b>
<b>СГРАДИ</b>		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 101	1 100
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	28	28

**АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

31 декември 2016г.

	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2015</b> <b>BGN'000</b>
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 066	1 069
Общезитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 104	1 119
<b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>	<b>3 313</b>	<b>3 330</b>
<b>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</b>	<b>15 882</b>	<b>3 507</b>

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2015</b> <b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	177	158
Увеличение на справедливата стойност		19
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 3 )	
Трансфер от ИМС	12 395	
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>12 569</b>	<b>177</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	3 330	3 441
Увеличение на справедливата стойност	1	
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 18 )	( 111 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>3 313</b>	<b>3 330</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>15 882</b>	<b>3 507</b>

Върху инвестиционни имоти на обща стойност 2 659 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. и договор № 100-1865/07.10.2016г. за предоставяне на кредитна линия до 200 хил.лв. с Юробанк България АД. Ограниченията за разпореждане с тези активи са до изтичане срока на кредитите и пълното им погасяване.

**5.1 Определяне на справедливата стойност**

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 810100333 от 16.08.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица 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:

<b>ИМОТ</b>	<b>метод на оценка</b>	<b>значителни ненаблюдаеми хипотези</b>	<b>оценител, лиценз</b>
Магазин и паркоместа, гр.София, включително земя	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема – 4%	инж. Ботьо Спасов, 100100656



ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Инженерен корпус – гр.Пловдив, включително земя	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,12 лв. Несъбираемост на наема – 10%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%	Месечен наем 0,20 лв./кв.м. Несъбираемост на наема 50%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

## 6. ОТРАЖЕНИЕ НА ОЦЕНКИТЕ

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

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Увеличение на преоценъчния резерв	142	69
Увеличение на финансовия резултат	171	43
<b>Общо увеличение</b>	<b>313</b>	<b>112</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 2 )	( 20 )
Намаление на финансовия резултат	( 344 )	( 180 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 346 )</b>	<b>( 200 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>( 33 )</b>	<b>( 88 )</b>

## 7. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	2 333	1 913
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	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж	49	9
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село	3189	2 266
<b>Общо:</b>	<b>7 050</b>	<b>5 667</b>

През 2016г. във връзка с старта на проект Преустройство и реконструкция на на единадесететажна сграда-общезитие в УПИ X в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21 „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби земя по договор с Бизнес БГ Груп Корект ЕООД на обща стойност 400 хил.лв. По условията на договора част от цената на

земята се плаща чрез даване вместо изпълнение, т.е. дружеството ще прехвърли право на строеж и собственост върху самостоятелни обекти с обща разгърната застроена площ около 600 кв.м., но не повече от 6% от общата разгърната площ на единадесететажна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21 след извършването в нея на основен ремонт, реконструкция и преустройство. В съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения за отчитане на размяната на един актив с друг нееднороден актив към 31.12.2016 г. Дружеството направи справедлива оценка на очакваните разходи по изграждане на имотите и осчетоводи придобитата земя по справедлива стойност, като намали от общите разходи по реконструкцията на сградата дела, полагащ се на Бизнес БГ Груп Корект ЕООД. Очакваният ефект от размяната на активите е равен на нула. При получаване на разрешение за ползване „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има задължение да предаде самостоятелните обекти при по-горе описаните условия.

През 2016г. Дружеството сключи договор за извършване на строителство по преустройство, реконструкция и модернизация на работническо общежитие в общежитие апартаментен тип, находящо се в УПИ X, гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21. Изпълнител на проекта е фирма ДИМЕЛ ЕООД, ЕИК 113044186. Стойността на договора за строителство е 5 320 хил.лв. без включен ДДС.

Актив Пропъртис АДСИЦ финансира проекта чрез банков кредит в размер на 4 800 хил.лв. и овърдрафт в размер на 200 хил.лв.

Съгласно клаузите в договора Актив Пропъртис АДСИЦ е превел на Димел ЕООД авансово плащане в размер на 250 хил.лв. без ДДС, който аванс ще се приспада пропорционално на извършени строително-монтажни работи съгласно одобрени протоколи.

Изпълнителят Димел ЕООД е предоставил безусловна и неотменяема банкова гаранция с референтен № 48-7811 от 30.08.2016г. за авансово плащане в размер на 250 хил.лв. в полза на Актив Пропъртис АДСИЦ в случай на неизпълнение на договорните задължения. Банковата гаранция е валидна до 28.02.2018г.

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. и договор за предоставяне на кредитна линия до 200 хил.лв. № 100-1865/07.10.2016г.

## 8. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	дата на придобиване	процент участие	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
<b>ОБЩО</b>	-	-	<b>100</b>	<b>100</b>

## 9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общежитие в УПИ X - гр.София	239	208
Предоставени аванси за строителство - Факултет по журналистика,София	158	539
Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово	3	23
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	13	11

**АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

31 декември 2016г.

Обезценка на вземания от клиенти	( 3 )	( 6 )
Съдебни и присъдени вземания	45	39
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 45 )	( 39 )
Данък Добавена Стойност за възстановяване	103	40
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	10	6
Предплатена застраховка	8	
Други	2	5
<b>Общо, в това число:</b>	<b>533</b>	<b>826</b>
<b>Текущи</b>	<b>533</b>	<b>826</b>

С оглед на сключените на 07.10.2017г. с Юробанк България АД договор за стандартен кредит с максимален размер на главницата 4 800 хил.лв. и договор за предоставяне на кредитна линия до 200 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 Ремотех-М ЕООД, ЕИК 201787005, 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 Общешитие „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 2016 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	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
Вземания по продажби		2	8			10
Предоставени аванси	400					400
Данъци за възстановяване	103					103
Вземания по гаранции	10					10
Застраховка	8					8
Други	2					2
<b>Общо</b>	<b>523</b>	<b>2</b>	<b>8</b>			<b>533</b>

**10. МАТЕРИАЛИ**

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика” - София	30	30
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

## 11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Парични средства на каса	1	
Парични средства в разплащателни сметки	19	22
Парични средства в DSRA (резервна ) сметка за обслужване на дълг към банка	200	
Парични средства в срочни депозити	-	556
<b>Общо</b>	<b>220</b>	<b>578</b>

Банките, които обслужват дейността на Актив Пропъртис АДСИЦ към 31.12.2016г., са следните:

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

## 12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Обратно изкупени акции	-	( 1 )
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.3.1)	528	388
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	( 785 )	( 530 )
Текуща печалба/ (загуба)	( 274 )	( 255 )
<b>Общо</b>	<b>22 713</b>	<b>22 845</b>

През месец Април 2016г. е извършено обратно изкупуване на 3700 бр.акции на цена 2,34 лв., с което общият брой изкупени от дружеството акции става 4153 бр. През месец Декември 2016г. са продадени всичките 4153 бр. обратно изкупени акции, като от продажбата е реализирана печалба в размер на 1 хил.лв., които са отразена като

**Общи резерви.**

Към 31.12.2016г. **преоценъчният резерв** е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от 142 хил.лв при преоценка на имоти в местно Парк Отдих и култура, гр.Пловдив
- намаляване на преоценъчен резерв с 2 хил.лв. от обезценка на имоти в с.Крумово, обл.Пловдив

### 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2015</b> <b>BGN'000</b>
Задължения по усвоен банков кредит	650	
Задължения по договор за предоставяне на кредитна линия	127	
<b>Общо, това число:</b>	<b>777</b>	<b>-</b>
<b>Текущи</b>	<b>127</b>	<b>-</b>
<b>Нетекучи</b>	<b>650</b>	<b>-</b>

На 07.10.2016г. Актив Пропъртис АДСИЦ сключи 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. и договор за предоставяне на кредитна линия с максимален размер до 200 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	31.12.2016г.		31.12.2015г.	
				BGN'000		BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Стандартен кредит	BGN	3-месечен Софибор + надбавка от 3,7%	31.12.2018г	650	650	-	-
Кредитна линия	BGN	3-месечен Софибор + надбавка от 3,7%	07.10.2017г	127	127	-	-

Банковите заеми са обезпечени със земи и сгради (виж бележка 5 и 7) и със залог върху вземания по договори за наеми и наличности по разплащателни сметки (виж бележка 9 и 11)

#### 14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти	25	8
Задължения към свързани лица (гаранции за извършено СМР)	145	174
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	48	46
Данъчни задължения (ДОД)	5	5
Задължения по неизплатени дивиденди	5	9
Получени гаранции по договори за наем	35	35
Задължение към съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД по проект „Факултет по журналистика“	67	
<b>Общо, това число:</b>	<b>330</b>	<b>277</b>
Текущи	178	73
Нетекучи	152	204

*Задълженията към свързани лица* в размер на 145 хил.лв. са към „Сиенит Строителна Група“ ЕООД и представляват 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 31.07.2003г. към Закона за устройство на територията гаранционният срок започва да тече от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Строително-монтажните работи на описания по-горе обект се очаква да бъдат завършени през Май 2018г.

*Задълженията към съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД* във връзка с получен аванс от „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД за извършване на строителни дейности на обект „Факултет по журналистика“, гр.София.

#### 15. ПРИХОДИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Приходи от наеми	286	227
<b>Общо</b>	<b>286</b>	<b>227</b>

#### 16. ДРУГИ ДОХОДИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Отписани задължения към акционери	4	43
Приход от преоценка на недвижими имоти	171	
Приходи от застрахователно обезщетение при настъпила щета	1	9
<b>Общо</b>	<b>176</b>	<b>52</b>

### 17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	( 3 )	( 3 )
Офис консумативи	( 2 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 5 )</b>	<b>( 5 )</b>

### 18. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	( 82 )	( 62 )
Разходи за наеми	( 18 )	( 18 )
Разходи за такси и членски внос	( 4 )	( 5 )
Местни данъци и такси	( 72 )	( 82 )
Разходи за застраховки	( 4 )	( 3 )
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	( 9 )	( 7 )
Разходи за одит	( 8 )	( 8 )
Разходи за ремонт	( 9 )	( 3 )
Изготвяне на пазарни оценки	( 2 )	( 3 )
Юридически и консултантски услуги	( 15 )	( 10 )
Разходи по ипотека във връзка със сключен договор за кредит	( 19 )	
Други разходи	( 6 )	( 7 )
<b>Общо</b>	<b>( 248 )</b>	<b>( 208 )</b>

### 19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждения и заплати	( 71 )	( 72 )
Тантиеми (вкл.разходи за осигуряване)	( 51 )	( 51 )
Разходи за социално осигуряване	( 13 )	( 13 )
<b>Общо</b>	<b>( 135 )</b>	<b>( 136 )</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 АДСИЦ в изпълнение на изискванията на Наредбата.

## 20. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Обезценка на недвижими имоти	( 344 )	( 180 )
Обезценка на вземания от клиенти	( 4 )	( 6 )
<b>Общо</b>	<b>( 348 )</b>	<b>( 186 )</b>

## 21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	1	4
<b>Финансови приходи</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

## 22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

### 22.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	82	62
<b>Общо</b>	<b>82</b>	<b>62</b>

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

### 22.2. 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:

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	119	120
<b>Общо</b>	<b>119</b>	<b>120</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.( считано от 15.05.2012г. - 2000 лв.)



- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. ( считано от 15.05.2012г. - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите – две минимални работни заплати за страната ( считано от 01.07.2015г., за 2016г. – 840 лв. )

### 23. 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>2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>2015</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващото дружество	( 82 )	( 62 )
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	( 135 )	( 136 )
Наем офис	( 18 )	( 18 )
Консумативи офис	( 5 )	( 4 )
Възнаграждение одитор	( 8 )	( 8 )
Възнаграждение оценители	( 3 )	( 3 )
Такси КФН, ЦД, БФБ	( 4 )	( 4 )
Банка-депозитар	( 2 )	( 1 )
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>( 257 )</b>	<b>( 236 )</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 820</b>	<b>23 122</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1.08 %</b>	<b>1.02 %</b>

### 24. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<b>2016</b> <b>BGN'000</b>	<b>2015</b> <b>BGN'000</b>
Финансов резултат	( 274 )	( 255 )
Брой акции	2 192	2 191
<b>Доход на акция в лева</b>	<b>( 0.12 )</b>	<b>( 0.12 )</b>

Финансовият резултат за 2016 г. е загуба в размер на 274 хил.лв.. За 2016 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.

### 25. 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.

#### **25.1. 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.

#### **25.2. 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. През 2016 г., 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 2016, възлизащи на 220 хил. лева (2015: 578 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.

### 25.3. 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.

#### 25.3.1. Таблици на ликвидност и лихвения риск

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

Таблицата включва паричните потоци за двете лихва и главница.

	Средно-претеглен ефективен лихвен процент	До 1 месец	3 месеца до 1 год.	1-5 години	5+ години	Всичко
		Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева
<b>31.Декември.15</b>						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3%	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
<b>31.Декември.16</b>						
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%	-	-	650	-	650
Инструменти с фиксиран лихвен процент	3,7%	127	-	-	-	127
	-	-	-	-	-	-
		127	-	650	-	777

#### 25.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Основен капитал	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	528	388
Премийни резерви	473	472
Финансов резултат	1 984	2 258
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 713</b>	<b>22 845</b>
Недвижими имоти (приложение 5)	15 882	15 916
Задължения	1 107	277
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.05	0.01
Имоти към собствен капитал	0.70	0.70
Пазарна капитализация	8 001	4 165

#### 26. Условни пасивии

Дружеството няма поети условни задължения.

#### 27. 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.