

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Учредяване и регистрация	7
1.2. Собственост и управление	7
1.3. Структура на дружеството	7
1.4. Предмет на дейност	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	7
2.2. Сравнителни данни	8
2.3. Отчетна валута	8
2.4. Чуждестранна валута	8
2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки	8
2.6. Действащо предприятие	8
2.7. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние	8
2.7.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи	8
2.7.2. Инвестиционни имоти	9
2.7.3. Дългосрочни финансови активи	9
2.7.4. Търговски и други вземания	9
2.7.5. Парични средства	10
2.7.6. Основен капитал	10
2.7.7. Преоценъчен резерв	10
2.7.8. Премиен резерв	10
2.7.9. Дългосрочни пасиви	10
2.7.10. Задължения към доставчици и други задължения.	10
2.7.11. Провизии	10
2.7.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство	11
2.8. Признаване на приходите и разходите	11
2.9. Данъци върху дохода	11
3. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	12
3.1. Имоти, машини и съоръжения	12
3.2. Инвестиционни имоти	13
3.3. Търговски и други вземания	13
4. ТЕКУЩИ АКТИВИ	14
4.1. Активи, държани за продажба	14
4.2. Търговски и други вземания	14
4.3. Парични средства и парични еквиваленти	15
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
7. ПРИХОДИ	16
8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	16
9. ВЪНШНИ УСЛУГИ	16
10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	17
11. ДРУГИ РАЗХОДИ	17
12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	17
13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	17
13.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	17
13.2. Сделки от друга свързаност	17
13.3. Салда към края на отчетния период	18
14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	18
14.1. Риск от курсови разлики	18
14.2. Лихви по търговски и банкови кредити	18
14.3. Ликвидност	18
14.4. Пазар на недвижими имоти	18

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на група АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
към 31 март 2013 г.

	Прило- жения	31.03.2013	31.12.2012
		BGN'000	BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3.1	7 219	7 151
Инвестиционни имоти	3.2	5 334	5 334
Търговски и други вземания	3.3	1 019	1 019
Общо нетекущи активи		13 572	13 504
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	4.1	8 321	8 321
Търговски и други вземания	4.2	86	176
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	1 626	1 744
Разходи за бъдещи периоди			10
Общо текущи активи		10 033	10 251
ОБЩО АКТИВИ		23 605	23 755
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.1	19 728	19 728
Преоценъчни резерви		40	40
Премийни резерви	5	7 719	7 719
Натрупана печалба (загуба) от предходни периоди	5	(4 074)	(4 982)
Финансов резултат за текущия период	5	(297)	908
Общо собствен капитал		23 116	23 413
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков заеми	6	51	52
Търговски и други задължения	6	86	24
Общо нетекущи пасиви		137	76
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	67	165
Задължения по банков заеми	6	67	99
Текущи данъчни задължения	6	2	1
Провизии	6	216	
Други задължения			1
Общо текущи пасиви		352	266
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 605	23 755

Приложенията от страница 7 до страница 18 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 май 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на група АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 31 март 2013 г.

	Прило- жения	януари – март 2013 г. BGN'000	януари – март 2012 г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	7	77	96
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	8	(4)	(9)
Разходи за външни услуги	9	(21)	(40)
Разходи за амортизация	3.1	(11)	(9)
Разходи за персонала	10	(29)	(23)
Други разходи	11	(310)	
Оперативни разходи общо		(375)	(81)
Резултат от оперативна дейност		(298)	15
Финансови приходи		3	15
Финансови разходи		(2)	(2)
Финансови приходи/разходи, нетно	12	1	13
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(297)	28
Данъци върху дохода			
Нетна печалба/загуба за периода		(297)	28
Общ всеобхватен доход за периода		(297)	28

Приложенията от страница 7 до страница 18 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 май 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на група АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 31 март 2013 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г	19 728	1 660	7 719	(6 493)	22 614
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2012 г. до 31.03.2012 г.				28	28
Салдо към 31.03.2012 г.	19 728	1 660	7 719	(6 465)	22 642
Салдо на 01 януари 2013 г.	19 728	40	7 719	(4 074)	23 413
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2013 г. до 31.03.2013 г.				(297)	(297)
Салдо към 31.03.2013 г.	19 728	40	7 719	(4 371)	23 116

Приложенията от страница 7 до страница 18 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 май 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на група АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 31 март 2013 г.

	Прило- жения	януари – март 2013 г. BGN'000	януари – март 2012 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		107	143
Плащания на доставчици		(31)	(126)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(73)	(82)
Други плащания за основна дейност		(8)	(24)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(5)	(89)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(93)	(28)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(93)	(28)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми		(34)	(35)
Постъпления от лихви		14	14
Платени лихви и такси по получени заеми		(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(20)	(21)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(118)	(138)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 744	1 988
Парични средства и еквиваленти на 31 март	4.3	1 626	1 850

Приложенията от страница 7 до страница 18 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 май 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща корпоративна информация

1.1. Учредяване и регистрация

„Актив Пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по ф.д. № 202 от 2005 година, с ЕИК 115869689. Към 31 декември 2012г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

1.2. Собственост и управление

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

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

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

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ притежава дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД. Инвестицията е в размер на 100 000 лв. и представлява 100 % от капитала на дъщерното дружество.

„Актив Сървисиз“ ЕООД е обслужващо дружество, съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.“Нестор Абаджиев” № 37, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. На 24 януари 2012г. управител на дъщерното дружество става Красимира Ангелова Панайотова.

Към 31 март 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е инвестиране на парични 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, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „Актив Сървисиз“ ЕООД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружествата от групата водят своето текущо счетоводство и изготвят финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България (НСФОМСП). „Актив Пропъртис“ АДСИЦ покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС. От 1 януари 2013г. „Актив Сървисиз“ ЕООД предвид консолидацията с дружеството-майка приема да изготвя финансовите си отчети също съгласно изискванията на МСС.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и

Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружествата от групата са приели всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за тяхната дейност.

2.2. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет съгласно изискванията на МСС 34. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата период.

Всички данни за 2013 г. и за 2012 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на групата е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.4. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка /БНБ/ към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземанията и задълженията при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват в лева по заключителния курс на БНБ към 31.12.2013 г. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.6. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние

2.7.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи първоначално се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен). Активи под този праг се отчитат като разход, независимо че притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на **движимите нетекущи активи** се извършва по „модела на цената на придобиване“. Активите се отчитат по цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващото оценяване на **недвижимите нетекущи активи** се извършва по „модела на преоценката“. Недвижимите нетекущи активи /земи и сгради/ се отчитат по преоценена стойност, която е равна на

справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата стойност на всеки актив и справедливата му стойност се отчита като преоценъчен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценъчен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъка се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценъчния резерв формира друг всеобхватен доход на дружеството и се включва в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи, свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизация

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

• Сгради	4 %
• Съоръжения	4 %
• Машини и оборудване	30 %
• Автомобили	25 %
• Офис обзавеждане	15 %
• Програмни продукти	50 %

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни периоди.

Не се начислява амортизация на земите, разходите за придобиване на дълготрайни активи и инвестиционните имоти.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи, които се отчитат по „модела на цената на придобиване“, подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.7.2 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата и справедливата стойност на всеки инвестиционен имот се отчита във финансовия резултат на дружеството за текущия отчетен период.

2.7.3. Дългосрочни финансови активи

Акции и дялове в предприятия от група

Акциите /дяловете/ на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на Дружеството.

2.7.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания в дружествата от групата се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент:

- срок на възникване над 360 дни - 50%

2.7.5. Парични средства

Дружествата от групата отчитат като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по разплащателни сметки и депозити.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013.

За целите на съставянето на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци през отчетния период, категоризирани по оперативна, инвестиционна и финансова дейност. Паричните потоци по оперативна дейност се представят по прекия метод.

2.7.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 март 2013г. внесенят напълно основен капитал на групата е в размер на **19 728 099 лева** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.7.7. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в баланса на групата е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството нетекущи материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба, когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на дружеството при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

2.7.8. Премиян резерв

Премияният резерв представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

2.7.9 Дългосрочни пасиви

Като дългосрочни пасиви дружествата от групата класифицират получените кредити от банкови и небанкови институции. Лихвите по кредити се отчитат текущо на база паричен поток в групата на финансовите разходи.

2.7.10. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

2.7.11. Провизии

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

2.7.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Дружествата от групата отчитат краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството начислява правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружествата от групата не са разработвали и не прилагат планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Задълженията на дружеството за Краткосрочните доходи на служителите, включително и за полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

2.8. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в групата се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от групата и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават, намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминат в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на възникването им.

2.9. Данъци върху дохода

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат, определен по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ, при спазване изискванията на чл.247а от Търговския закон, подлежи на задължително минимум 90 процентно разпределение за дивидент.

Съгласно изискванията на чл.247а от ТЗ, дивиденти и лихви по чл.190, ал.2 се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI от ТЗ финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Субект на данъчно облагане съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз“ ЕООД, Данъчната ставка за 2013г. е 10%

Дружествата от групата са регистрирани по ЗДДС и се отчитат своевременно с бюджета.

3. Нетекущи активи

3.1. Имоти, машини и съоръжения

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Активи в процес на изграждане	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност						
на 01.01.2013 г.	4 873	2	23	96	2 289	7 283
Придобити			1		78	79
на 31.03.2013 г.	4 873	2	24	96	2 367	7 362
Амортизация						
на 01.01.2013 г.	(109)	(2)	(17)	(4)	-	(132)
Начислена	(5)			(6)		(11)
на 31.03.2013 г.	(114)	(2)	(17)	(10)	-	(143)
Балансова стойност						
Към 01.01.2013 г.	4 764	-	7	92	2 289	7 059
Към 31.03.2013 г.	4 759	-	7	86	2 367	7 219

Земите и сградите са отчетени по справедлива стойност, определена от независими оценители, а другите активи са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация. Не се начислява амортизация на земите, на активите в процес на изграждане, както и на инвестиционните имоти. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Имоти с балансова стойност 1 675 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получен от дружеството банков заем, с падеж е месец септември 2013 г.

През 2011 г. Община Свиленград е предявила иск против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по повод собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – недвижим имот УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, целия с площ от 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералния. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е закупило цитирания имот от „Грийн Холдинг“ АД. При закупуването на имота, продавачът – „Грийн Холдинг“ АД е бил задължен да заплати на Община Свиленград сума от 200 хил.лв. във връзка с договор за покупка на същия имот от Община Свиленград. Това задължение не е било изпълнено от страна на „Грийн Холдинг“ АД.

На 12.10.2011 г. Хасковски окръжен съд със свое решение № 105, обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007 г. за покупко-продажба на цитирания по-горе имот между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач. Съгласно същото съдебно решение двете дружества са осъдени да заплатят направените по делото разноски в размер на 12 хил. лв. за всяко дружество.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ обжалва решението на Хасковски окръжен съд пред Пловдивски апелативен съд. С решение № 153 от 03.04.2012 г. Пловдивски апелативен съд потвърждава решение № 105 от 12.10.2011 г. на Хасковски окръжен съд, с което се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007 г. за покупко-продажба на цитирания по-горе имот между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач. Съгласно решението на Пловдивски апелативен съд „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е осъдено да заплати и направените деловодни разноски в размер на 2 хил. лв.

Ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не е съгласно с решението на втората инстанция и предприема действия по обжалване пред Върховния касационен съд на Р. България. На 13.03.2013 г. излиза определение № 352 от Върховен касационен съд на Р. България, според което не се допуска касационно обжалване на решение № 153 от 03.04.2012 г. и се осъжда „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да заплати деловодни разноски в размер на 2 хил. лв.

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

1. Принудително изпълнение върху имота (последният да бъде изнесен на публична продажба) по искане на Община Свиленград, като последната си удовлетвори претенциите от 200 хил. лв., а остатъкът от продажната цена следва да се върне на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

2. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ да изплати дълга на Общината от 200 хил. лв. и да встъпи в нейните права по отношение на длъжника „Грийн Холдинг“ АД.

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

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност. Към 31.03.2013 г. в състава на инвестиционните имоти са включени:

	31.03.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	59	59
Обект Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Обект Прилежащ терен паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	77	77
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	268	268
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 121	1 121
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	13	13
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	882	882
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 407	1 407
Обект Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 478	1 478
Общо инвестиционни имоти	5 334	5 334

Инвестиционни имоти на обща стойност към 31.03.2013 г. 1 675 хил. лв. са предоставени като обезпечение по получен от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ банков заем. Падежът за окончателното погасяване на заема е през месец септември 2013 г., след което ипотеката следва да бъде заличена.

3.3. Търговски и други вземания

	31.03.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на ИМС	1 019	1 019
ОБЩО	1 019	1 019

Предоставените аванси са за придобиване на недвижим имот в гр.София, като окончателната сделка се очаква да е през 2015г.

4. Текущи активи

4.1 Активи, държани за продажба

	31.03.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Местност „Парк Отдых и култура – Север“, Пловдив, 79 077 кв.м.	4 818	4 818
Землището на с. Крумово, община Родопи, гр. Пловдив, 112 558,5 кв.м.	3 503	3 503
Общо	8 321	8 321

Имотите, класифицирани като държани за продажба, са придобити в периода от 2005 г. до 2008 г. с цел развитие на проект за ниско жилищно строителство („Парк Отдых и култура – Север“, Пловдив) и формиране на окрупнена територия за развитието на индустриална/логистична зона (с. Крумово, община Родопи). Финансирането на подобни проекти в условията на финасова криза е затруднено. Според проучванията на дружеството банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовият пазар – практически не работи в момента. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не разполага със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидените проекти.

Предвид тези обстоятелства, ръководството на дружеството е предприело действия за продажба на тези имоти и счита, че продажбата е твърде вероятна.

4.2. Търговски и други вземания

	31.03.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	30	18
Данъци за възстановяване	10	3
Съдебни и присъдени вземания	29	121
Други вземания	17	34
Общо	86	176

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – наем на обекти.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ отдава под наем за жилищни нужди на физически лица помещения в Общежитие „Добре дошли“, гр. Плевен. Към 31.03.2013 г. остатъкът от вземанията от наемателите е в размер на 14 хил.лв. , която сума включва в себе си наем и консумативи.

Като вземания от доставчици е включена сумата от 8 хил.лв., която представлява предплатен наем на офис в „Актив Сървисиз“ ЕООД. Всяко тримесечие се признава като текущ разход съответната част от наема.

За по-големите вземания от наемателите в Общежитие „Добре дошли“, гр. Плевен са заведени съдебни дела. Чрез частен съдебен изпълнител се събират неплатените вноски за наеми и консумативи. Остатъкът от непогасените вземания по заведени дела е в размер на 29 хил.лв. и е представен като съдебни и присъдени вземания.

През отчетното тримесечие от перото **вземания по съдебни спорове** са признати като текущ разход направените от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ съдебни разходи по делото с Община Свиленград – 92 хил лв. През месец Март 2013г. излиза решение на последната инстанция – Върховен касационен съд – според което не се допуска обжалване на делото, заведено през 2011г. от Община Свиленград против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ относно собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – недвижим имот УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, целия с площ от 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня.

Пловдивски апелативен съд /втора инстанция/ потвърждава решение № 105/12.10.2011г. на Хасковски окръжен съд, с което се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на цитирания по-горе имот между „Грийн Холдинг“ АД – продавач и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – купувач.

В перото **данъци за възстановяване** е представен ДДС за възстановяване по съответна процедура – 10 хил.лв.

Като **други вземания** са отразени:

- начислени лихви по непадежирани към датата на отчета депозити - 13 хил.лв.
- предоставени гаранции по договори – 4 хил.лв.

4.3. Парични средства и парични еквиваленти

	31.03.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Парични средства в брой		2
Парични средства в разплащателни сметки	12	16
Парични средства в срочни депозити	1 614	1 726
Общо	1 626	1 744

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ текущо инвестира свободните парични средства в срочни депозити, на разположение на дружеството, без ограничителни условия. През първото тримесечие на 2013 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 3 хил.лв. (за първо тримесечие на 2012 г. – 15 хил.лв.)

5. Собствен капитал

	31.03.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	40	40
Неразпределена печалба от минали години	3 277	2 369
Непокрита загуба от минали години	(7 351)	(7 351)
Текуща печалба (загуба)	(297)	908
Общо	23 116	23 413

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

Към 31.03.2013 г. групата отчита текущ **финансов резултат - загуба** в размер на 297 хил.лв. Този резултат е следствие на начислени разходи по заведеното от Община Свиленград съдебно дело против „Грийн Холдинг“ АД и „Актив Пропъртис“ АДСИЦ относно собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ – недвижим имот УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, целия с площ от 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня. През отчетното тримесечие излиза решение на последната инстанция по делото – Върховен касационен съд. Делото е с неблагоприятен изход за „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Вследствие на това са начислени като текущи разходи следните суми:

- направените до момента разноски от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, които дружеството е очаквало да му бъдат върнати при благоприятен за него изход от съдебното дело – 92 хил.лв.
- деловодни разноски по делото, които дружеството е осъдено да заплати от всяка една от трите инстанции – 16 хил.лв.
- предявената от Община Свиленград по делото сума от 200 хил.лв., които „Актив Пропъртис“ АДСИЦ трябва да заплати.

6. Търговски и други задължения

	31.03.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Задължения по банков заем и финансов лизинг	118	151
Задължения към доставчици	10	5
Задължения към свързани предприятия	62	55
Задължения, свързани с персонала	11	48
Данъчни задължения (данък върху доходите на физическите лица)	3	7

Задължения по неизплатени дивиденди	33	33
Получени гаранции по договори за наем	33	33
Разходи за текущо тримесечие, осчетоводени в следващо тримесечие	3	10
Провизии	216	
Общо, това число:	489	342
текущи	352	266
нетекущи	137	76

Задълженията към свързани лица включват:

- „Сиенит“ ООД – 62 хил.лв. - 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 15.06.2011г. 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 2016г., след която дата започва гаранционният период. Поради тази причина задълженията към „Сиенит“ ООД се представят като нетекущи.

7. Приходи

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Приходи от наеми	77	96
Общо	77	96

8. Разходи за материали

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Горива и енергия	2	8
Резервни части за автомобили	2	1
Общо	4	9

9. Външни услуги

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Разходи за комуникации и интернет	1	1
Разходи за наеми	6	8
Консултантски услуги	2	18
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	4	2
Членски внос		1
Разходи за застраховки	4	4
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради		1
Разходи за абонамент	1	1
Разходи за такси	3	4
Общо	21	40

10. Разходи за персонала

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Възнаграждения и заплати	25	19
Разходи за социално осигуряване	4	4
Общо	29	23

Разходите на персонала са месечните възнаграждения и осигуровки към тях на наетите служители по трудови договори, както и на ръководния персонал по договори за управление и контрол.

Дружествата от групата не начисляват провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна.

11. Други разходи

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Разходи за провизии (приложение 3.1)	200	
Съдебни разходи (приложение 3.1)	92	
Деловодни съдебни разходи (приложение 3.1)	16	
Разходи за данъци	2	
Общо	310	-

12. Финансови приходи/разходи

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Приходи от лихви	3	15
Разходи за лихви	(2)	(2)
Общо	1	13

13. Сделки със свързани лица

13.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	януари-март 2013 BGN'000	януари-март 2012 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	22	12
Общо	22	12

На изпълнителния директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ се полага допълнително възнаграждение /тантиема/ в размер на 0,25% от нетната балансова стойност на активите на дружеството към края на съответната финансова година.

13.2. Сделки от друга свързаност

През 2011 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит“ ООД – акционер в „Актив Пропъртис“

АДСИЦ.

Стойността на извършените строително-монтажни работи към 31.03.2013 г. е 611 хил.лв. За изпълнението им „Сиенит“ ООД предоставя гаранция, чията стойност към 31.03.2013 г. е 62 хил.лв. и която не е освободена, тъй като гаранционният период не е изтекъл.

13.3. Салда към края на отчетния период

	31.03.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Вземания от Сиенит ООД /аванс/		47
Задължения към Сиенит ООД /гаранции/	62	40
Общо	62	87

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

14.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

14.2. Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност дружеството използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

14.3. Ликвидност

Дружеството е със специална инвестиционна цел и не следва да има постоянна бърза ликвидност.

14.4. Пазар на недвижими имоти

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти продължава да е неблагоприятен за инвестиции, което пряко влияе върху дейността на дружеството.