

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

*Консолидиран годишен финансов отчет
Консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор*

За годината, приключваща на 31 Декември 2013

12 Март 2014, София
Този отчет съдържа 37 страници

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Учредяване и регистрация	7
1.2. Собственост и управление	7
1.3. Структура на дружеството	7
1.4. Предмет на дейност	8
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. База за консолидация	10
2.3. Действащо предприятие	13
2.4. Сравнителни данни и преизчисления	14
2.5. Отчетна валута	16
2.6. Приходи	16
2.7. Разходи	17
2.8. Данъци върху дохода	17
2.9. Доход на акция	17
2.10. Финансови инструменти	17
2.11. Основен капитал	18
2.12. Имоти, машини и съоръжения	19
2.13. Нематериални активи	20
2.14. Инвестиционни имоти	20
2.15. Активи, държани за продажба	20
2.16. Лизинг	21
2.17. Обезценка на нефинансови активи	21
2.18. Парични средства и парични еквиваленти	21
2.19. Провизии	22
2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	22
3. Имоти, машини и съоръжения	23
3.1. Отражение на последващите оценки	24
3.2. Преоценка на земя и сгради	24
3.3. Определяне на справедливата стойност	24
3.4. Активи в процес на изграждане	25
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	26
4.1. Определяне на справедливата стойност	26
5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	27
6. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	28
7. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	28
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	29
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30
10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31
10.1. Задължения към свързани лица	31
11. ПРОВИЗИИ	31
12. ПРИХОДИ	32
13. ДРУГИ ДОХОДИ	32
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	32
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	33
ЗА ЦЕЛИТЕ НА КОНСОЛИДАЦИЯТА Е НАПРАВЕНА ЕЛИМИНАЦИЯ НА РАЗХОДИ ЗА УСЛУГИ В РАЗМЕР НА 46 ХИЛ.ЛВ.	33
16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	33
17. РАЗХОДИ ОТ ОЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ	33
18. ДРУГИ РАЗХОДИ	34
19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	34
20. ДОХОД НА АКЦИЯ	34
21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	34
21.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	34
21.2. Сделки от друга свързаност	35
22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	35
22.1. Пазарен риск	35
22.2. Кредитен риск	35
22.3. Ликвиден риск	36
22.4. Управление на капиталовия риск	36
22.5. Справедлива стойност	37
23. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	37
24. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	37

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 на 31 декември 2013 г.**

	Прило- жения	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 (преизчислен) BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	15 431	7 151
Инвестиционни имоти	4	5 433	5 334
Търговски и други вземания	5	1 019	1 019
Общо нетекущи активи		21 883	13 504
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	6	611	8 321
Търговски и други вземания	5	82	172
Разходи за бъдещи периоди		-	10
Парични средства и парични еквиваленти	8	1 211	1 744
Общо текущи активи		1 904	10 247
ОБЩО АКТИВИ		23 787	23 751
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	9	154	40
Премийни резерви	9	472	7 719
Натрупана печалба/ (загуба)	9	2 967	(4 074)
Общо собствен капитал		23 321	23 413
Нетекущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	169	71
Общо нетекущи пасиви		169	71
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	86	167
Задължения по банкови заеми и други кредити	10	11	100
Провизии	11	200	-
Общо текущи пасиви		297	267
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 787	23 751

Приложенията от страница 7 до страница 37 представляват неразделна част от финансовия отчет.

12 март 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Прило- жения	2013 г. BGN'000	2012 г. преизчислен, реклафициран BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	12	375	379
Други приходи	13	249	1 125
Приходи общо		624	1 504
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	14	(12)	(10)
Разходи за външни услуги	15	(158)	(179)
Разходи за амортизация	3	(43)	(36)
Разходи за персонала	16	(170)	(176)
Разходи за преоценка на активи и пасиви	17	(197)	(262)
Други разходи	18	(308)	(6)
Оперативни разходи общо		(888)	(669)
Резултат от оперативна дейност		(264)	835
Финансови приходи		62	94
Финансови разходи		(4)	(21)
Финансови приходи/(разходи), нетно	19	58	73
Печалба/ (загуба) преди облагане с данъци	9	(206)	908
Данъци върху дохода		-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(206)	908
Друг всеобхватен доход			
Преоценка на нетекущи активи		114	(10)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		114	(10)
Общ всеобхватен доход за периода		(92)	898
<i>Нетна печалба (загуба) на акция лева</i>		<i>(0,01)</i>	<i>0,05</i>

Приложенията от страница 7 до страница 37 представляват неразделна част от финансовия отчет.

12 март 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г.	19 728	1 660	7 719	(6 493)	22 614
Разпределение на печалба	-	-	-	(99)	(99)
Общ всеобхватен доход за 2012 г.	-	(10)	-	908	898
Други промени	-	(1 610)	-	1 610	-
Салдо на 01 януари 2013 г.	19 728	40	7 719	(4 074)	23 413
Покриване на загуба от минали години	-	-	(7247)	7 247	-
Общ всеобхватен доход за 2013 г.	-	114	-	(206)	(92)
Салдо на 31.12.2013 г.	19 728	154	472	2 967	23 321

Приложенията от страница 7 до страница 37 представляват неразделна част от финансовия отчет.

12 март 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 за годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Прило- жения	2013 г. BGN'000	2012 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		474	547
Плащания на доставчици		(172)	(211)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(164)	(139)
Платени данъци, без данъци върху печалбата		(89)	(119)
Други постъпления / плащания		(8)	(7)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		41	71
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(523)	(166)
Постъпления от лихви		58	97
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(465)	(69)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми и финансов лизинг		(100)	(148)
Платени лихви и такси по получени заеми		(4)	(7)
Дивиденди, платени на акционери		(5)	(91)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(109)	(246)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(533)	(244)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 744	1 988
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	8	1 211	1 744

Приложенията от страница 7 до страница 37 представляват неразделна част от финансовия отчет.

12 март 2014 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Мария Страшилова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
За Специализирано одиторско предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща корпоративна информация

1.1. Учредяване и регистрация

"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.

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.

Консолидираният финансов отчет на дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2013 г. включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно по-нататък в този отчет са наричани Групата.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 12.03.2014 г.

1.2. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е, както следва:

Акции	31 декември 2013 г.			31 декември 2012 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за 1 акция	общо		за 1 акция	общо
обикновени безналични акции	19 728 099	1	19 728 099	19 728 099	1	19 728 099
Общо:	19 728 099		19 728 099	19 728 099		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

Средносписъчният състав на персонала в Групата към 31 декември е 4 служители (към 31 декември 2012 г. – 4 служители).

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала му и е включено в този консолидиран финансов отчет.

“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. Управител на дъщерното дружество е Красимира Ангелова Панайотова с мандат от три години.

Към 31 декември 2013 г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ няма други дъщерни дружества и 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

Консолидираният финансов отчет на Актив пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

а) Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО

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

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

- МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, в сила от 1 юли 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Дружеството е избрало да представя елементите на другия всеобхватен доход преди данъци и те са показани за всяка една от групите поотделно.

Наименованието на Отчета за всеобхватния доход е променено на „Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход“.

- МСС 19 *Доходи на наети лица*, в сила от 1 януари 2013 г.
С измененията се премахва методът на коридора и се изисква представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби се признават незабавно в друг всеобхватен доход, а не като печалби и загуби. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Променя се моментът на признаване на задълженията за доходи при напускане. Новите изисквания се прилагат ретроспективно при спазване на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, в сила от 1 януари 2013 г.
Стандартът дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Уточнено е, че справедливата стойност е цената на напускане, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или изчислена, като се използва друга техника за оценяване.
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, в сила от 1 януари 2013 г., въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.
- МСФО 11 *Съвместни ангажименти*, в сила от 1 януари 2013 г., замества МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.
- МСФО 12 *Оповестяване на дялове в други предприятия*, в сила от 1 януари 2013 г. - нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.
- МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (ревизиран), в сила от 1 януари 2013 г. Ревизираният стандарт се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.
- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (ревизиран), в сила от 1 януари 2013 г., продължава да предписва метода насобствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 *Съвместни ангажименти*.
- КРМСФО 20 *Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините*, в сила от 1 януари 2013 г., определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване

и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

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

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

- *МСФО 9 Финансови инструменти*, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2015 г., като по-ранно прилагане е разрешено. Стандартът изисква финансовите активи да се класифицират в две категории за измерване: активи, оценявани по справедлива цена и активи, оценявани по амортизирана стойност. Определянето се извършва при първоначално им признаване и зависи от бизнес модела на дружеството за управление на финансовите инструменти и характеристиките на договорените парични потоци.
- *КРМСФО 21 Данъци*, в сила за отчетни периоди започващи на или след 1.01.2014 г. Разяснението установява признаването на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху доходите. Уточнява, че задължение по данък не се признава преди да са достигнати минимални специфични прагове.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческата цена, с изключение на недвижимите имоти, използвани в обичайната дейност на дружеството, инвестиционните имоти и имотите, държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

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

2.2.База за консолидация

Когато дружеството майка има контрол над предприятието, в което е инвестирано, то се класифицира като дъщерно дружество.

Дружеството майка, контролира предприятието в което е инвестирано, когато притежава всички от следните:

- (а) правомощия върху предприятието, в което е инвестирано;
- (б) експозиция на, или права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано; и
- (в) възможност да използва своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта за инвеститора .

Контролът се преоценява , когато съществуват факти и обстоятелства, които показват , че може да има промяна в някой от тези елементи на контрол.

Консолидираните финансови отчети представят резултатите на дружеството и неговото дъщерно дружество ("Групата"), така все едно те образуват едно цяло. Вътрешнофирмените сделки и салда между дружества от

групата следователно се елиминират изцяло. Когато е необходимо, са извършени корекции във финансовите отчети на дъщерното дружество, за да бъдат приведени счетоводните политики в съответствие с използваните в Групата.

Консолидираните финансови отчети включват резултатите от бизнес комбинации при използване на метода на придобиване. В отчета за финансовото състояние, придобитите идентифицируеми активи, пасиви и потенциални задължения се признават първоначално по справедлива стойност на датата на придобиване. Резултатите от придобитите дейности са включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход и резултатите от дейността, считано от датата, на която е бил получен контрол. Те се изваждат от консолидацията от датата, на която контролът се прекратява.

Неконтролиращи участия

Дружеството представя неконтролиращите участия в собствения капитал в консолидирания отчет за финансовото състояние, отделно от собствения капитал.

Промените в участието на дружеството майка в собствеността в дадено дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол върху него, се отчитат като сделки със собствен капитал (т.е. сделки със собствениците в качеството им на такива).

Дружеството отнася печалбата или загубата и всеки компонент на друг всеобхватен доход към собствениците на предприятието майка и към неконтролиращите участия. Дружеството отнася също така общия всеобхватен доход към собствениците и към неконтролиращите участия, дори ако това води до отрицателен дял на неконтролиращите участия.

Ако дадено дъщерно дружество има в обръщение кумулативни преференциални акции, които са класифицирани като собствен капитал и се държат от неконтролиращи участия, дружеството изчислява своя дял от печалбата или загубата, след корекции за дивидентите върху тези акции, независимо от това дали тези дивиденти са били обявени или не.

2.2.1. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. За бизнес комбинации, осъществени след 1 януари 2010 г., са приложени изискванията на МСФО 3 ревизиран. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие,

включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване.

Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под

условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

Бизнес комбинации, осъществени преди 1 януари 2010 г., са отчетени съгласно предишната версия на МСФО 3.

2.2.2. Търговска репутация

Търговската репутация, възникваща в дадена бизнес комбинация се признава като актив към датата, на която се придобива контрол (датата на придобиване).

Ако, след преценка, дялът на Дружеството в справедливата стойност на установимите нетни активи на придобитото предприятие превишава сумата на платеното възнаграждение, сумата на всички дялове без право на контрол върху придобитото предприятие и справедливата стойност на капиталовия дял на придобиващото предприятие, държан преди това в придобитото предприятие (ако има такъв), превишението се признава незабавно в отчета за доходите като резултат от сделка за покупка.

Търговската репутация не се амортизира, но се проверява за обезценка поне веднъж годишно. За целите на проверката за обезценка, търговската репутацията се разпределя върху всички позиции на Дружеството, генериращи приходи, за които се очаква да има полза от бизнес комбинацията. Позициите, генериращи приходи, към които търговската репутацията е била разпределена, се проверяват за обезценка веднъж годишно, или често, когато има индикация, че позицията може да е обезценена. Ако възстановимата стойност на позицията, генерираща печалба, е по-малка от нейната балансова стойност, първо се определя загубата от обезценката, за да се намали балансовата стойност на търговската репутация, разпределена върху позицията, и след това върху другите активи на позицията на пропорционален принцип, въз основа на балансовата стойност на всеки актив от единицата. Загуба от обезценка, призната по отношение на търговската репутация, не се възстановява в по-късен период.

При освобождаване от дъщерно дружество, относимият размер на търговска репутация се включва при определянето на печалбата или загубата от освобождаването.

2.3. Действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Групата е направило преценка на

способността на предприятията от Групата да продължат своята дейност, като действащи предприятия на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед ръководството на Групата очаква, че разполага с достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Във връзка с оценката на ръководството, която обхваща период от 24 месеца след края на отчетния период, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще, са и обстоятелствата, че текущите активи на Групата превишават значително неговите задължения, което е предпоставка за адекватност на ресурсите на предприятието за неговите ликвидни нужди.

2.4. Сравнителни данни и преизчисления

Дружествата от Групата представят сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Когато дружество от Групата прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети, то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

От 01.1.2013г. „Актив Сървисиз“ ЕООД е избрало да води счетоводното си отчитане съгласно действащите МСФО.

Във връзка с това е направено преизчисление в консолидирания отчет за финансовото състояние за 2012г.

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е избрало, считано от 1 януари 2013 г., да промени счетоводната политика по отношение на отчитането на разходите за консумативи в общежитие „Добре дошли“, гр. Плевен, които са правени за сметка на наемателите. Промяната в счетоводната политика няма влияние върху финансовия резултат на Дружеството за текущата или предходните години. Преизчислението и рекласифицирането на Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2012 г. няма влияние върху статиите от Отчета за финансовото състояние.

Ефектът от преизчисленията е представен в следващите таблици:

Отчет за финансовото състояние за предходната година

2012г.	Бележки	Състояние на 31.12.2012 BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения		7 151	-	7 151
Инвестиционни имоти		5 334	-	5 334
Търговски и други вземания		1 019	-	1 019
Общо нетекущи активи		13 504	-	13 504
Текущи активи				
Активи, държани за продажба		8 321	-	8 321
Търговски и други вземания		172	-	172
Разходи за бъдещи периоди	1	20	(10)	10
Парични средства и парични еквиваленти		1 744	-	1 744
Общо текущи активи		10 257	(10)	10 247
ОБЩО АКТИВИ		23 761	(10)	23 751

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал		19 728	-	19 728
Преоценъчни резерви		40	-	40
Премийни резерви		7 719	-	7 719
Натрупана печалба (загуба)		(4 074)	-	(4 074)
Общо собствен капитал		23 413	-	23 413

Нетекущи пасиви

Търговски и други задължения	1	79	(8)	71
Общо нетекущи пасиви		79	(8)	71

Текущи пасиви

Търговски и други задължения		167	-	167
Задължения по банкови заеми	1	102	(2)	100
Общо текущи пасиви		269	(2)	267

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

		23 761	(10)	23 751
--	--	---------------	---------------	---------------

Бележка 1 Преизчисленията са направени във връзка с преминаването на „Актив Сървисиз“ ЕООД по МСФО. Намален е размерът на дългосрочни и краткосрочни задължения по заеми, съответно с 8 хил.лв. и 2 хил.лв., представляващи лихви по лизингов договор. Съответната корекция с 10 хил.лв. е направена в размера на разходи за бъдещи периоди.

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

2012 г.	Бележки	Състояние за 2012 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
ПРИХОДИ				
Приходи от продажби	1, 3	1 545	(1 166)	379
Резултат от продажба на дълготрайни активи	2	31	5	36
Други доходи	3	-	1 089	1 089
		1 576	(72)	1 504
РАЗХОДИ				
Разходи за материали	1	(77)	67	(10)
Разходи за външни услуги	1	(189)	10	(179)
Разходи за персонала		(176)	-	(176)
Разходи за амортизации		(36)	-	(36)
Разходи за обезценка на активи		(262)	-	(262)
Други оперативни разходи	2	(1)	(5)	(6)
Оперативни разходи общо		(741)	72	(669)
Финансови приходи		94	-	94
Финансови разходи		(21)	-	(21)

2012 г.	Бележки	Състояние за 2012 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
Финансови приходи/разходи, нето		73	-	73
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		908	-	908
Разходи за данъци		-	-	-
Нетна печалба (загуба) за годината		908	-	908
Друг всеобхватен доход				
Преоценка на нетекущи активи		(10)	-	(10)
Общ всеобхватен доход за годината		898	-	898

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

Бележка 2. Завишени приходи от продажба на активи с 5 хил.лв., отразена е брутна стойност на продажбата – 36 хил.лв. Увеличени са другите разходи с балансовата стойност на продадения актив – 5 хил.лв.

Бележка 3. Рекласифициране на приходи от преоценка на недвижими имоти в размер на 1089 хил.лв. като други доходи.

2.5. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Групата е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

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

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

Групата води своите отчетни регистри в български лев (BGN), който приема като негова функционална и отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

2.6. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се

придобиват от предприятието и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, намалени с отстъпки, рабати и данъци върху продажбите.

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача.

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

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

2.7. Разходи

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

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

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

2.8. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

Субект на данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане „Актив Сървисиз“ ЕООД. Данъчната ставка за 2013г. е 10% (за 2012г. – 10%).

2.9. Доход на акция

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

2.10. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

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

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени за продажба или не са класифицирани в друга група. Те представляват малцинствени участия в капитала на други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в собствения капитал (преоценъчен резерв).

В края на отчетния период предприятието оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Предприятието не притежава и не отчита финансови активи на разположение за продажба.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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

Финансови пасиви

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

2.11. Основен капитал

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

2.12. Имоти, машини и съоръжения

Недвижимите имоти се отчитат и представят във финансовия отчет по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка.

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

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

Последващо оценяване

Избраният от предприятието подход за последваща оценка на **недвижимите имоти** е по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Справедливата стойност се определя от сертифицирани оценители веднъж годишно, в края на отчетния период.

Към датата на преоценката натрупаната амортизация се отписва за сметка на брутната балансова стойност на актива, а нетната стойност се преизчислява спрямо преоценената стойност на актива.

Когато в резултат на преоценката балансовата стойност на актива се увеличава, увеличението се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в собствения капитал като *Резерв от преоценки*. Ако възстановява обратно намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за печалба или загуба, се признава като текущ приход.

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

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

	2013 година	2012 година
▪ Сгради	25 години	25 години
▪ Съоръжения	25 години	25 години
▪ Компютърна техника	2 години	2 години
▪ Машини и оборудване	3 години	3 години
▪ Транспортни средства	4 години	4 години
▪ Стопански инвентар	7 години	7 години

Определеният срок на годност на имоти, машини и съоръжения се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

2.13. Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от предприятието, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

2.14. Инвестиционни имоти

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

2.15. Активи, държани за продажба

Нетекущ актив, класифициран като държан за продажба, се отчита по по-ниската от неговата балансова стойност и

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

2.16. Лизинг

Финансов лизинг

Договор, при който към предприятието се прехвърля съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на предприятието като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

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

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

2.17. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.18. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- Лихвите по предоставени срочни депозити са включени като постъпления от инвестиционна дейност.

2.19. Провизии

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

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

2.20. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

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

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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

Справедлива стойност

Недвижимите имоти, инвестиционните имоти и активите, държани за продажба са представени в отчета по справедлива стойност, изчислена от независим сертифициран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Предвид стагнацията на пазара на недвижимите имоти, оценките не винаги се основават на сравнителни

пазарни данни за реални сключени сделки, поради което е възможно фактическите резултати да се различават от направените оценки.

3. Имоти, машини и съоръжения

	Земя и Сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Активи в процес на изграждане	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност					
на 01.01.2012 г.	12 456	77	21	2 156	14 710
Придобити	-	96	1	414	511
Трансфер към Активи, държани за продажба	(8 321)	-	-	-	(8 321)
Отписани	-	(74)	-	(281)	(355)
Преоценка	881	-	-	-	881
Обезценка	(252)	-	-	-	(252)
на 01.01.2013 г.	4 764	99	22	2 289	7 174
Придобити	66	-	3	455	524
Трансфер от/към Активи, държани за продажба	8 321 (628)	-	-	-	8 321 (628)
Отписани	-	-	(5)	-	(5)
Преоценка	151	-	-	-	151
Обезценка	(63)	-	-	-	(63)
на 31.12.2013 г.	12 611	99	20	2 744	15 474
Амортизация					
на 01.01.2012 г.		(56)	(15)	-	(71)
Начислена	(15)	(20)	(1)	-	(36)
Отписана	15	69	-	-	84
на 01.01.2013 г.	-	(7)	(16)	-	(23)
Начислена	(17)	(25)	(1)	-	(43)
Отписана	17	1	5	-	23
на 31.12.2013 г.	-	(31)	(12)	-	(43)
Балансова стойност					
на 01.01.2012 г.	12 456	21	6	2 156	14 639
на 01.01.2013 г.	4 764	92	6	2 289	7 151
на 31.12.2013 г.	12 611	68	8	2 744	15 431

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

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

3.1. Отражение на последващите оценки

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

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

3.2. Преоценка на земя и сгради

Дружеството отчита притежаваните от него земи и сгради по модела на преоценената стойност. Ако земите и сградите се оценяваха по модела на цената на придобиване, балансовата стойност щеше да бъде, както следва:

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

Земята и сградите се състоят от:

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

Ръководството счита, че земите и сградите представляват клас от активи в съответствие с МСФО 13, въз основа на вида, характеристиките и рисковете, свързани с имотите.

3.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД:Димитър Спасов - регистрационен номер 100102093 от 12.12.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо

Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

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

3.4. Активи в процес на изграждане

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

4. Инвестиционни имоти

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	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 – София, бул.Цариградско шосе 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	93	77
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	263	268
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 125	1 121
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	13
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 066	882
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 378	1 407
Обект Общезитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 406	1 478
Общо инвестиционни имоти	5 433	5 334

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

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

4.1. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имотие извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД;Димитър Спасов, регистрационен номер 100102093 от 12.12.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов, регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

инвестиционен имот	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Магазин – София	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема – 1%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Подземен паркинг – гр. Пловдив	Метод на вещната стойност 20%, метод на приходната стойност 30% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 3,40 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Инженерен корпус – гр. Пловдив	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,10 лв. Несъбираемост на наема – 15%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 3,40 лв. Несъбираемост на наема – 15%	Димитър Спасов, 100102093 инж. Ботьо Спасов, 100100656

5. Търговски и други вземания

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на сграда в гр.София (очакван срок за придобиване – 2015 г.)	1 019	1 019
Предоставен аванс за строителство - Факултет по журналистика,София	11	-
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	23	18
Обезценка на вземания от клиенти	(2)	-
Вземания от доставчик (предплатен наем офис)	6	-
Съдебни и присъдени вземания	36	121
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(29)	-
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж	27	24
Разходи за бъдещи периоди (предплатени застраховки)	1	10
Други вземания	9	9
Общо, в това число:	1 096	1 191
Текущи	82	182
Нетекущи	1 019	1 019

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

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

31 декември 2013 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	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	-	21	-	-	-	21
Предоставени аванси	1 030	-	-	-	-	1 030
Съдебни и присъдени вземания	-	7	-	-	-	7
Вземания от лихви по депозити	27	-	-	-	-	27
Предплатени разходи	7	-	-	-	-	7
Други вземания	9	-	-	-	-	9
Общо	1 073	28	-	-	-	1 101

6. Активи, държани за продажба

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

Към 31.12.2013 г. не са изпълнени условията на МСФО 5 за обектите Парк „Отдых и култура“ и землището Крумово, поради което са рекласифицирани в състава на Имоти, машини и съоръжения. В края на 2013 г. ръководството на дружеството прави план за реализация на обект Свиленград. Имотът е включен в състава на активите, държани за продажба.

7. Определяне на справедлива стойност

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

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

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност	Справедлива стойност, определена чрез:		
			обявени цени на активни пазари (ниво 1)	обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено (ниво 2)	ненаблюдаемите хипотези (ниво 3)
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиционни имоти (прил.4):					
Земя – София, бул. Цариградско шосе 101	31.12.2013	61			61
Сграда – София, бул.Цариградско шосе 101	31.12.2013	1 166			1 166
Земя УПИ V – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2013	93			93
Триетажна сграда – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2013	1 066			1 066
Земя УПИ IV в кв.359 – гр.Пловдив	31.12.2013	263			263
Подземни гаражи в ТАЦ ГРАНД – гр.Пловдив	31.12.2013	1 378			1 378
Сграда общежитие – гр.Плевен	31.12.2013	1 406			1 406
Активи на разположение за продажба:					
УПИ XXIV – гр.Свиленград	31.12.2013	202			202
Сграда в УПИ XXIV – гр.Свиленград	31.12.2013	409			409
Преоценени ИМС:					
Земя – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	31.12.2013	4 940			4 940
Земя – с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив	31.12.2013	3 564			3 564
Земя – местност Алепу, гр.Созопол	31.12.2013	2 647			2 647
Земя – гр.София, м. Кърво	31.12.2013	1 024			1 024
Земя – гр.София, ул.Житница	31.12.2013	436			436

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

8. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в разплащателни сметки	4	16
Парични средства в срочни депозити	1 206	1726
Общо	1 211	1 744

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение,

без ограничителни условия. Към 31 декември 2013 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 62 хил.лв. (към 31.12.2012 г. – 91 хил.лв.)

9. Собствен капитал

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал, разпределен в 19 728 099 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии	472	7 719
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	154	40
Неразпределена печалба от минали години	3 277	2 369
Непокрита загуба от минали години	(104)	(7 351)
Текуща печалба (загуба)	(206)	908
Общо	23 321	23 413

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

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

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

- формиране на нов преоценъчен резерв от преоценка на имотите, трансферирани от Активи за продажби в Нетекущи активи – 117 хил.лв., в т.ч. имоти в Парк Отдых и култура, Пловдив – 55 хил.лв., имоти в с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив – 62 хил.лв.
- намаляване на преоценъчен резерв от обезценка на имот м.Къро, гр.София – 3 хил.лв.

Съществено влияние върху реализираната от Групата **загуба** за 2013г. в размер на 206 хил.лв. оказват начислените разходи за провизии и съдебни разходи на обща стойност 308 хил.лв., подробно оповестени в приложение 11.

10. Търговски и други задължения

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Задължения по заеми и финансов лизинг	50	151
Задължения към доставчици	9	11
Задължения към свързани лица	99	55
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	48	48
Данъчни задължения (местни данъци и ДОД)	9	7
Задължения по неизплатени дивиденди	18	33
Получени гаранции по договори за наем	33	33
Общо, в това число:	266	338
Текущи	97	267
Нетекучи	169	71

10.1. Задължения към свързани лица

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Сиенит ООД – гаранции за СМР	99	55
Общо	99	55

Задълженията към „Сиенит“ ООД са гаранции за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София., съгласно договор от 15.06.2011 г. Съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003г. към Закона за устройство на територията гаранционният срок започва да тече от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Строително-монтажните работи на описания по-горе обект се очаква да бъдат завършени през 2016 г., след която дата започва гаранционният период.

11. Провизии

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Провизии по недвижим имот гр. Свиленград	200	-
Общо	200	-

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

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

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

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

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

12. Приходи

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от наеми	313	379
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	31
Корекция на приходи от продажба на дълготрайни активи	-	5
Приходи от префактурирани услуги	-	77
Корекция за префактурирани приходи	-	(77)
Приходи от консултантски и маркетингови услуги	62	-
Общо	375	415

За целите на консолидацията е направена елиминация на приходи в размер на 46 хил.лв.

13. Други доходи

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

14. Разходи за материали

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	2	70
Корекция за префактурирани разходи	-	(67)
Резервни части за автомобили	3	-
Гориво	5	4
Канцеларски материали и консумативи	2	3
Общо	12	10

15. Външни услуги

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Разходи за наеми	22	21
Консултантски услуги	7	26
Корекция за префактурирани разходи	-	(3)
Разходи за такси и членски внос	5	5
Местни данъци и такси	87	90
Разходи за застраховки	6	8
Разходи за ремонт и поддръжка, адм. обслужване на сгради	8	18
Корекция за префактурирани разходи	-	(7)
Разходи за одит	11	11
Други разходи	12	10
Общо	158	179

За целите на консолидацията е направена елиминация на разходи за услуги в размер на 46 хил.лв.

16. Разходи за персонала

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Възнаграждения и заплати	103	90
Тантиеми (с включени разходи за социално осигуряване)	50	59
Разходи за социално осигуряване	17	27
Общо	170	176

В съответствие с разпоредбите на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, Общото събрание на акционерите е приело Политика за възнагражденията на Съвета на директорите, утвърдена на 30 август 2013 г. Политиката е публикувана в сайта на Актив пропъртис в изпълнение на изискванията на Наредбата. Начислените за 2013 г. тантиеми са изчислени като 0.25% от основния капитал на дружеството (за 2012 г. –0.25% от нетната балансова стойност на активите).

Ръководството е преценило, че сегашната стойност на разходите за обезщетения на персонала при пенсиониране, е несъществена за отчета, поради което тези разходи не са начислени.

17. Разходи от оценка на активи и пасиви

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

18. Други разходи

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Разходи за провизии (приложение 11)	200	-
Съдебни разходи (приложение 11)	92	-
Деловодни съдебни разходи (приложение 11)	16	-
Балансова стойност на продаден актив	-	5
Други	-	1
Общо	308	6

19. Финансови приходи/(разходи)

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от лихви от предоставени срочни депозити	62	94
Разходи за лихви по банков заем и финансов лизинг	(4)	(19)
Други финансови разходи	-	(2)
Финансови приходи/разходи, нето	58	73

20. Доход на акция

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Финансов резултат	(206)	908
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	(0.01)	0.05

21. Сделки със свързани лица

Свързани лица с икономическата група „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Сиенит“ ООД и ИД Адванс Инвест АД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

21.1. 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:

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	136	73
Общо	136	73

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.

21.2. Сделки от друга свързаност

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

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

22. Управление на финансовия риск

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

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на 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 изложена групата при осъществяване на операциите ѝ, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

22.1. 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

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

Лихвен риск

Икономическата група не е изложена на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

Ценови риск

Групата е изложена на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

22.2. 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 Групата, 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 дружествата от групата. 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.

22.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Провежда се 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 матурирестът 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.

22.4. Управление на капиталовия риск

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

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	154	40
Премийни резерви	472	7 719
Финансов резултат	2 967	(4 074)
Общо собствен капитал	23 321	23 413
Недвижими имоти	18 655	18 419
Задължения	466	338
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.02	0.01
Имоти към собствен капитал	0.80	0.78
Пазарна капитализация	3 452	4 932

22.5. Справедлива стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Политиката на дружествата от групата е да оповестяват във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса и за които съществува основен пазар или при липса на основен пазар, най-изгоден за този актив пазар.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност, или представляват инвестиции в дялове на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

23. Условни ангажименти

Дружествата от групата не водят съдебни дела и нямат условни ангажименти.

24. 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 Групата.