

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

23 Юли 2013, София
Този отчет съдържа 19 страници

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
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	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	7
2.2. Консолидация	8
2.3. Сравнителни данни	8
2.4. Отчетна валута	8
2.5. Чуждестранна валута	8
2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки	8
2.7. Действащо предприятие	8
2.8. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние	8
2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи	8
2.8.2. Инвестиционни имоти	9
2.8.3. Дългосрочни финансови активи	9
2.8.4. Търговски и други вземания	9
2.8.5. Парични средства	10
2.8.6. Основен капитал	10
2.8.7. Преоценен резерв	10
2.8.8. Премия резерв	10
2.8.9. Дългосрочни пасиви	10
2.8.10. Задължения към доставчици и други задължения.	10
2.8.11. Провизии	10
2.8.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство	11
2.9. Признаване на приходите и разходите	11
2.10. Данъци върху дохода	11
3. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	12
3.1. Имоти, машини и съоръжения	12
3.2. Инвестиционни имоти	12
3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия	13
3.4. Търговски и други вземания	13
4. ТЕКУЩИ АКТИВИ	13
4.1. Активи, държани за продажба	13
4.2. Търговски и други вземания	14
4.3. Парични средства и парични еквиваленти	14
5. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
7. ПРОВИЗИИ	15
8. ПРИХОДИ	16
9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	16
10. ВЪНШНИ УСЛУГИ	16
11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	16
12. ДРУГИ РАЗХОДИ	17
13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	17
14. ДИВИДЕНТИ	17
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	17
15.1. Сделки с дъщерни предприятия	17
15.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	17
15.3. Сделки от друга свързаност	18
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	18
16.1. Риск от курсови разлики	18
16.2. Лихви по търговски и банкови кредити	18
16.3. Ликвидност	18
16.4. Пазар на недвижими имоти	18

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 30 юни 2013 г.

	Прило- жения	30.06.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3.1	7 380	7 059
Инвестиционни имоти	3.2	5 334	5 334
Инвестиции в дъщерни предприятия	3.3	100	100
Търговски и други вземания	3.4	1 019	1 019
Общо нетекущи активи		13 833	13 512
Текущи активи			
Активи, държани за продажба	4.1	8 321	8 321
Търговски и други вземания	4.2	168	176
Парични средства и парични еквиваленти	4.3	1 291	1 738
Общо текущи активи		9 780	10 235
ОБЩО АКТИВИ		23 613	23 747
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		(4 023)	(4 884)
Финансов резултат за текущия период	5	(275)	861
Общо собствен капитал		23 189	23 464
Нетекущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	120	80
Общо нетекущи пасиви		120	80
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	58	113
Задължения по банкови заеми		30	90
Провизии	7	216	
Общо текущи пасиви		304	203
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 613	23 747

Приложенията от страница 7 до страница 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 юли 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 юни 2013 г.

	Прило- жения	януари – юни 2013 г. BGN'000	януари – юни 2012 г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	8	154	191
		154	191
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	9	(2)	(7)
Разходи за външни услуги	10	(96)	(186)
Разходи за амортизация	3.1	(11)	(8)
Разходи за персонала	11	(45)	(29)
Други разходи	12	(308)	(2)
Оперативни разходи общо		(462)	(232)
Резултат от оперативна дейност		(308)	(41)
Финансови приходи		35	42
Финансови разходи		(2)	(4)
Финансови приходи/разходи, нетно	13	33	38
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(275)	(3)
Данъци върху дохода	2.10	-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(275)	(3)
Общ всеобхватен доход за периода		(275)	(3)

Приложенията от страница 7 до страница 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 юли 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Делян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 юни 2013 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2012 г	19 728	1 660	7 719	(6 395)	22 712
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2012 г. до 30.06.2012 г.				(102)	(102)
Салдо към 30.06.2012 г.	19 728	1 660	7 719	(6 497)	22 610
Салдо на 01 януари 2013 г.	19 728	40	7 719	(4 023)	23 464
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2013 г.				(275)	(275)
Салдо към 30.06.2013 г.	19 728	40	7 719	(4 298)	23 189

Приложенията от страница 7 до страница 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 юли 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 януари 2013 г. до 30 юни 2013 г.

	Прило- жения	януари – юни 2013 г. BGN'000	януари – юни 2012 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		208	280
Плащания на доставчици		(88)	(207)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(90)	(78)
Други постъпления / плащания		(60)	5
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(30)	(0)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(365)	(62)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(365)	(62)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми		(60)	(60)
Постъпления от лихви		14	73
Платени лихви и такси по получени заеми		(1)	(3)
Дивиденди, платени на акционери		(5)	
Други постъпления / плащания от финансова дейност			(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(52)	9
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(447)	(53)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1 738	1 972
Парични средства и еквиваленти на 31 март	4.3	1 291	1 919

Приложенията от страница 7 до страница 19 представляват неразделна част от финансовия отчет.

23 юли 2013 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Делян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ 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 фирмено дело № 202 от 2005 г. Към 30 юни 2013 г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 броя 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
- Делян 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
- Делян Пейчев Панев – Член

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ има дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД, в което притежава 100% от капитала му.

Към 30 юни 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.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 г., 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). Дружеството покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС.

Финансовият отчет на „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ 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.

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).

2.2. Консолидация

Дружеството притежава едно дъщерно дружество – „Актив Сървисиз“ ЕООД. В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерното дружество е представена по цена на придобиване и този финансов отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на международното и национално счетоводно законодателство.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет съгласно изискванията на МСС 34 Междинно финансово отчитане. 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.

2.4. Отчетна валута

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

2.5. 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.

2.6. 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).

2.7. Действащо предприятие

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

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

2.8.1. 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 преоценен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъка се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценения 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 преоценения 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.

2.8.2 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.

2.8.3. 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.

2.8.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания в дружеството 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%

2.8.5. Парични средства

Дружеството отчита 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 30 Юни 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.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 юни 2013г. внесенияят напълно основен капитал на дружеството 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.

2.8.7. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в баланса на Дружеството 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.

2.8.8. Премийен резерв

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

2.8.9 Дългосрочни пасиви

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

2.8.10. 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.

2.8.11. 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.

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

Дружеството отчита 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 възнаграждения, 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.

Дружеството не е разработвало и не прилага 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.

2.9. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в Дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството 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.

2.10. 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.

3. Нетекущи активи

3.1. 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.	12 565	2	21	2 156	14 744
Придобити			1	414	415
Трансфер към Активи, държани за продажба	(8 321)				(8 321)
Отписани				(281)	(281)
Преоценка	881				881
Обезценка	(252)				(252)
на 01.01.2013 г.	4 873	2	22	2 289	7 186
Придобити				332	332
на 30.06.2013 г.	4 873	2	22	2 621	7 518
Амортизация					
на 01.01.2012 г.	(94)	(2)	(15)	-	(111)
Начислена	(15)		(1)		(16)
на 01.01.2013 г.	(109)	(2)	(16)	-	(127)
Начислена	(11)				(11)
на 30.06.2013 г.	(120)	(2)	(16)	-	(138)
Балансова стойност					
Към 01.01.2012 г.	12 471	-	6	2 156	14 633
Към 01.01.2013 г.	4 764	-	6	2 289	7 059
Към 30.06.2013 г.	4 753	-	6	2 621	7 380

Активите в процес на изграждане включват следните обекти:

	30.06.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	1 128	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:	2 621	2 289

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност. Към 30.06.2013 г. в състава на инвестиционните имоти са включени:

	30.06.2013	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 – 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
1. Обект Общезитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	2. 1 478	4. 1 478
Общо инвестиционни имоти	5 334	5 334

Инвестиционни имоти на обща стойност към 30.06.2013 г. 1 675 хил. лв. (към 31.12.2012 г. – 1 675 хил.лв.) са предоставени като обезпечение по получен от дружеството банков заем. Падежът за окончателното погасяване на заема е през месец септември 2013 г., след което ипотеката следва да бъде заличена. Към 30.06.2013 г. остатъкът от банковия заем е 30 хил.лв. (към 31.12.2012 г. - 90 хил.лв.)

3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

	дата на	процент	30.06.2013	31.12.2012
	придобиване	участие	BGN'000	BGN'000
„Актив Сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
ОБЩО	-	-	100	100

3.4. Търговски и други вземания

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на имоти, машини, съоръжения	1 019	1 019
ОБЩО	1 019	1 019

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

4. Текущи активи

4.1 Активи, държани за продажба

	30.06.2013	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 Отдих 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

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	22	18
Данъци за възстановяване (ДДС)	24	3
Съдебни и присъдени вземания	29	121
Вземания от лихви по депозити с ненастъпил падеж	44	24
Предплатени разходи за местни данъци и такси	42	
Други вземания	7	10
Общо	168	176

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общешитие „Добре дошли“, Плевен в размер на 29 хил.лв. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове. Към 30.06.2013 г. не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за обезценка на вземанията, тъй като постъпват частични суми, поради което разходи за обезценка не са отчетени.

4.3. Парични средства и парични еквиваленти

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой		2
Парични средства в разплащателни сметки	3	10
Парични средства в срочни депозити	1 288	1 726
Общо	1 291	1 738

Дружеството текущо инвестира свободните парични средства в срочни депозити, на разположение на дружеството, без ограничителни условия. Към 30 юни 2013 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 35 хил.лв. (към 30.06.2012 г. – 42 хил.лв.)

5. Собствен капитал

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	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	3 224	2 363
Непокрита загуба от минали години	(7 247)	(7 247)
Текуща печалба (загуба)	(275)	861
Общо	23 189	23 464

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

Към 30.06.2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита текущ **финансов резултат - загуба** в размер на 275 хил.лв. (към 30.06.2012 г. – загуба в размер на 3 хил.лв.) Този резултат е следствие на начислени разходи за провизии (приложение 7). Начислените като текущи разходи 308 хил.лв. са, както следва:

- 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

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	8	2
Задължения към свързани лица	94	63
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	7	47
Данъчни задължения (местни данъци и ДОД)	8	6
Задължения по неизплатени дивиденди	28	33
Получени гаранции по договори за наем	33	33
Разходи за текущо тримесечие, осчетоводени в следващо тримесечие		9
Общо, това число:	178	193
Текущи	58	113
Нетекучи	120	80

Задълженията към свързани лица включват:

- „Актив Сървисиз“ ЕООД – 7 хил.лв., - възнаграждение за обслужване недвижимите имоти на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ за м.06.2013 г., падеж – месец юли 2013 г.
- „Сиенит“ ООД – 87 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 15.06.2011 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. Поради тази причина задълженията към „Сиенит“ ООД се представят като нетекучи.

7. Провизии

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Провизии по недвижим имот гр. Свиленград	216	
Общо	216	

На 13.03.2013 г. с Определение № 352 от Върховен касационен съд на Република България не се допуска касационно обжалване на Решение № 153 от 03.04.2012 г., с което решение се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 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 30 юни 2013 г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ отчита разходи, съответно задължения по провизии в размер на 200 хил. лв., плюс деловодни разноси по трите съдебни инстанции, които дружеството е осъдено да заплати в размер на 16 хил.лв. Признати са като текущ разход направените разноси от дружеството по образуването на делото (съдебни такси и адвокатски хонорари) на стойност 92 хил.лв.

8. Приходи

	януари-юни 2013 BGN'000	януари-юни 2012 BGN'000
Приходи от наеми	154	191
Общо	154	191

9. Разходи за материали

	януари-юни 2013 BGN'000	януари-юни 2012 BGN'000
Горива и енергия	1	6
Канцеларски материали и консумативи	1	1
Общо	2	7

10. Външни услуги

	януари- юни 2013 BGN'000	януари-юни 2012 BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	33	59
Разходи за наеми	9	9
Консултантски услуги	5	19
Разходи за такси и членски внос	3	4
Местни данъци и такси	42	87
Разходи за застраховки	1	2
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради	1	4
Други разходи	2	2
Общо	96	186

11. Разходи за персонала

	януари- юни 2013 BGN'000	януари-юни 2012 BGN'000
Възнаграждения и заплати	38	24
Разходи за социално осигуряване	7	5
Общо	45	29

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.

Дружеството не начислява провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна. Причината за незначителния размер на предстоящите разходи е, че право на обезщетение има само едно лице, назначено по трудов договор, което няма да придобие правото в близките 5 години.

12. Други разходи

	януари- юни 2013 BGN'000	януари–юни 2012 BGN'000
Разходи за провизии (приложение 7)	200	
Съдебни разходи (приложение 7)	92	
Деловодни съдебни разходи (приложение 7)	16	
Други		2
Общо	308	2

13. Финансови приходи/разходи

	януари- юни 2013 BGN'000	януари–юни 2012 BGN'000
Приходи от лихви (от срочни депозити)	35	42
Разходи за лихви (по банков заем)	(2)	(4)
Общо	33	38

14. Дивиденди

Финансовият резултат за 2012 г. не подлежи на разпределение под формата на дивидент, тъй като не са изпълнени условията на чл.247а от Търговския закон, предвид чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

15. Сделки със свързани лица

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и всички акционери.

15.1.Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица

	януари- юни 2013 BGN'000	януари–юни 2012 BGN'000
Получаване на услуга от Актив Сървисиз ЕООД – възнаграждение на обслужващо дружество	33	59
Общо	33	59

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки. Неуредените салда са представени в следващата таблица:

	30.06.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Задължения към Актив Сървисиз ЕООД	7	11
Общо	7	11

15.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	януари- юни 2013 BGN'000	януари–юни 2012 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	36	22
Общо	36	22

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

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

- Изпълнителен директор – 2000 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012г. - 2000 лв.)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012г. - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв. (за 2012 г. , считано от 15.05.2012г. - 1100 лв.)

15.3. Сделки от друга свързаност

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

Стойността на извършените строително-монтажни работи към 30.06.2013 г. е 851 хил.лв. За изпълнението им „Сиенит“ ООД предоставя гаранция, чията стойност към 30.06.2013 г. е 87 хил.лв. и която не е освободена, тъй като гаранционният период не е изтекъл.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

16.1 Риск от курсови разлики

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

16.2. 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%.

16.3. Ликвидност

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

16.4. 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.