

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Отчет 4-то тримесечие на 2016г.

(предварителен годишен финансов отчет)

27 Януари 2017, София

Този отчет съдържа 27 страници

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Собственост и управление	7
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. Действащо предприятие	8
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	8
2.4. Отчетна валута	8
2.5. Приходи	9
2.6. Разходи	9
2.7. Данъци върху дохода	9
2.8. Доход на акция	9
2.9. Финансови инструменти	9
2.10. Основен капитал	10
2.11. Имоти, машини и съоръжения	10
2.12. Нематериални активи	12
2.13. Инвестиционни имоти	12
2.14. Материални запаси	12
2.15. Инвестиции в дъщерни дружества	12
2.16. Активи, държани за продажба	13
2.17. Лизинг	13
2.18. Обезценка на нефинансови активи	13
2.19. Парични средства и парични еквиваленти	13
2.20. Провизии	13
2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	14
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	16
5. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	18
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	18
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНЯ	19
8. МАТЕРИАЛИ	19
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21
12. ПРИХОДИ	21
13. ДРУГИ ДОХОДИ	22
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	22
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	22
16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	22
17. РАЗХОДИ ОТ ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	23
18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ	23
19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	23
19.1. Сделки с дъщерни предприятия	23
19.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	23
20. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	24
21. ДОХОД НА АКЦИЯ	24
22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24
22.1. Пазарен риск	25
22.2. Кредитен риск	25
22.3. Ликвиден риск	25
22.4. Управление на капиталовия риск	26
22.5. Справедлива стойност	26
23. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	27
24. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	27

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

На 31 Декември 2016 г.

	Прило- жения	31.12.2016	31.12.2015
АКТИВИ		BGN'000	BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	-	12 414
Инвестиционни имоти	4	15 882	3 507
Активи в процес на изграждане	5	6 770	5 667
Други активи	3	5	
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	100	100
Общо нетекущи активи		22 757	21 688
Текущи активи			
Материали	8	30	30
Търговски и други вземания	7	746	826
Парични средства	9	220	578
Общо текущи активи		996	1 434
ОБЩО АКТИВИ		23 753	23 122
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	10	528	388
Премийни резерви	10	472	472
Общи резерви	10	1	
Натрупана печалба (загуба)	10	1 987	2 258
Общо собствен капитал		22 716	22 845
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков кредит	11	650	-
Дългосрочни задължения по получени гаранции	11	152	204
Общо нетекущи пасиви		802	204
Текущи пасиви			
Задължения по овърдрафт	11	127	-
Търговски и други задължения	11	108	73
Общо текущи пасиви		235	73
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23 753	23 122

Приложенията от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет.

27 Януари 2017 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

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

	Прило- жения	2016г. BGN'000	2015г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	12	286	227
Други приходи	13	176	52
		462	279
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	14	(5)	(5)
Разходи за външни услуги	15	(248)	(208)
Разходи за амортизация	3	(1)	(3)
Разходи за персонала	16	(135)	(136)
Разходи от обезценка на активи	17	(345)	(186)
Оперативни разходи общо		(734)	(538)
Резултат от оперативна дейност		(272)	(259)
Финансови приходи		1	4
Финансови разходи			
Финансови приходи/разходи, нетно	18	1	4
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(271)	(255)
Данъци върху дохода		-	-
Нетна печалба/загуба за годината		(271)	(255)
Друг всеобхватен доход			
Преоценска на нетекущи активи	4.1	140	49
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		140	49
Общ всеобхватен доход за периода		(131)	(206)
<i>Нетна печалба (загуба) на акция в лева</i>		<i>(0.01)</i>	<i>(0.12)</i>

Приложенията от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет.

27 Януари 2017 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Общи резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000		BGN'000	BGN'000
Салдо на 01.01.2015 г.	19 728	339	472		2 513	23 052
Ефект от обратно изкупени акции	(1)					(1)
Общ всеобхватен доход за 2015г.		49			(255)	(206)
Салдо на 01.01.2016 г.	19 727	388	472	-	2 258	22 845
Ефект от обратно изкупени акции	1			1		2
Общ всеобхватен доход за 2016г.		140			(271)	(131)
Салдо на 31 Декември 2016г.	19 728	528	472	1	1 987	22 716

Приложенията от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет.

27 Януари 2017 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

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

	Прило- жения	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		360	291
Плащания на доставчици		(217)	(241)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(133)	(136)
Платени местни данъци и такси		(78)	(88)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност		85	67
Други постъпления / (плащания)		(11)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		6	(112)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(1 145)	(1 398)
Постъпления от продажба на активи, държани за продажба			1 017
Постъпления от лихви		1	4
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(1 144)	(377)
Парични потоци от финансова дейност			
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт		777	
Постъпления/Плащания при обратно изкупени акции		3	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		780	(1)
Нетно увеличение (намаление) на парични средства и еквиваленти		(358)	(490)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		578	1 068
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	8	220	578

Приложенията от страница 7 до страница 27 представляват неразделна част от финансовия отчет.

27 Януари 2017 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалището и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционната цел на дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 27 Януари 2017 г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

акции	31 декември 2016 г.			31 декември 2015 г.		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
за 1 акция		общо	за 1 акция		общо	
обикновени безналични акции	2 192 011	9	19 728 099	2 192 011	9	19 728 099
Общо:	2 192 011		19 728 099	2 192 011		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 Лилев – Заместник-председател на СД

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

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

Средносписъчният състав на персонала към **31 декември 2016 г.** е 1 служител (към 31 декември 2015 г. – 1 служител).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз“ ЕООД, дъщерно предприятие, както е оповестено в Приложение 5 от този отчет.

Към **31 декември 2016 г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият 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 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Настоящият отчет е самостоятелен за дружеството.

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

Финансовият 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.

Настоящият финансов отчет не е проверен и заверен от одитор.

Консолидиран финансов отчет

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

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет към **31 Декември 2016 г.**, съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 20 Февруари 2017 г. от Съвета на директорите на предприятието, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.2. Действащо предприятие

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

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

2.3. Сравнителни данни и преизчисления

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Когато дружеството 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.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев.

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“. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

2.8. 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).

2.9. Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието 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 котираат на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на 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 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.

2.10. 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.

2.11. Имоти, машини и съоръжения

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

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

Първоначално придобиване

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

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

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

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

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

	2016 година	2015 година
▪ Сгради	25 години	25 години
▪ 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Материални запаси

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

2.15. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на предприятието да понесе в бъдеще всички реализирани загуби. Към **31 Декември 2016 г.** предприятието притежава инвестиции в Актив Сървисиз ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е **15 хил.лв.** (размерът на нетните активи в Актив Сървисиз ЕООД)

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

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

2.16. 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.

2.17. Лизинг

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.

2.18. 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.

2.19. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

2.20. 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 с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

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

2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**Преценки**

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения***Обезценки на вземания***

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

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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

Справедлива стойност

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 И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сгради	Съоръжения и оборудване	Стопански инвентар и други	Активи в процес на изграждане	Нематериални активи	Общо ДМА
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000		BGN'000
Отчетна стойност						
на 01.01.2015 г.	12 766	2	19	3 227	4	16 018
Трансфер в активи в процес на изграждане	(435)			435		
Придобити	74			2 005		2 079
Преоценка	93					93
Обезценка	(89)					(89)
на 31.12.2015 г.	12 409	2	19	5 667	4	18 101
Придобити			1	1 564		1 565
Отписани				(461)		(461)
Преоценка	312					312
Обезценка	(326)					(326)
Трансфер в инвестиционни имоти	(12 395)					(12 395)
на 31.12.2016 г.	-	2	20	6 770	4	6 796
Амортизация						
на 01.01.2015 г.	-	(2)	(15)	-	-	(17)
Начислена	-		(3)			(3)
на 31.12.2015 г.	-	(2)	(18)	-	-	(20)
Начислена	-		(1)			(1)
на 31.12.2016 г.	-	(2)	(19)		-	(21)
Балансова стойност						
на 01.01.2015г.	12 799	-	4	3 227	4	16 001
на 31.12.2015 г.	12 409	-	1	5 667	4	18 081
на 31.12.2016 г.	-	-	1	6 770	4	6 775

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

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 12 хил.лв.)
- компютърна техника 5 хил.лв. (към 31.12.2015 г. – 4 хил.лв.)

След завеждането на недвижимите имоти по справедлива стойност към 31 декември 2016г. ръководството на дружеството решава те да се квалифицират като инвестиционни имоти.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	76	77
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	2	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	95	97
Трансфер от имоти, машини и съоръжения		
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местно Парк Отдих и култура	5 116	-
Поземлени имоти 104 122 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 473	
Земеделски земи 14 398 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	202	
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 587	
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	562	
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	455	
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	12 569	177
СГРАДИ		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 101	1 100
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	28	28
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 066	1 069
Общезитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 104	1 119
Общо инвестиционни имоти – сгради	3 313	3 330
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	15 882	3 507

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

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

4.1. Отражение на последващите оценки

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

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

4.2. 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 е различна от преоценената стойност

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.

4.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 810100333 от 16.08.2011 г. на КНОБ и инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителите на са свързани лица на дружеството и имат подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

ИМОТ	МЕТОД НА ОЦЕНКА	ЗНАЧИТЕЛНИ НЕНАБЛЮДАЕМИ ХИПОТЕЗИ	ОЦЕНИТЕЛ, ЛИЦЕНЗ
Парк Отдых и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 7% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 2% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" -7% ГЛП за периода на развитие на проекта - 5% риск от отпадане на наема 10% норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Магазин, гр.София	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема – 4%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
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. 6,12 лв. Несъбираемост на наема – 10%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%		инж. Ботьо Спасов, 100100656

5. Активи в процес на изграждане

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	2 084	1 913
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдых и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж	21	9
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село	3 647	2 266
- от тях отписани разходи срещу отстъпено право на строеж	(461)	
Общо:	6 770	5 667

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЦЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общезитие в УПИ X - гр.София	239	208
Предоставени аванси за строителство - Факултет по журналистика,София, в т.ч.:	158	539
- по договор за сметка на съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД – 57 хил.лв.		
Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово	30	23
Вземане от съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД за проект „Факултет по журналистика“	182	
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	20	11
Обезценка на вземания от клиенти	(8)	(6)
Съдебни и присъдени вземания	38	39
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(38)	(39)
Данъци за възстановяване	104	40
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	10	6
Вземания от подотчетни лица	1	2
Предплатена застраховка – разход бъдещ период	8	
Други	2	3
Общо, в това число:	746	826
Текущи	746	826
Нетекучи	-	-

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

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

31 декември 2016 г.	с	просрочени	просрочен	просрочен	просрочен	Общо
	ненастъпил падеж	до 6 м.	и от 6 до 12 м.	и от 1 до 3 г.	и над 3 г.	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби		2	10			12
Предоставени аванси	427					427
Данъци за възстановяване	104					104
Вземания по гаранции	10					10
Вземания от подотчетни лица	1					1
Вземания от съдружник	182					182
Застраховка	8					8
Други	2					2
Общо	734	2	10			746

8. МАТЕРИАЛИ

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

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на каса	1	
Парични средства в разплащателни сметки	19	22
Парични средства в DSRA сметка (по повод получен кредит от банка)	200	
Парични средства в срочни депозити	-	556
Общо	220	578

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Обратно изкупени акции	-	(1)
Общи резерви (ефект от продажба на обратно изкупени акции)	1	-
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции)	472	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.3.1)	528	388
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	(785)	(530)
Текуща печалба/ (загуба)	(271)	(255)
Общо	22 716	22 845

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

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

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

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Задължения по предоставен банков кредит	650	
Задължения по договор за предоставяне на кредитна линия	127	
Задължения към доставчици и клиенти	22	8
Задължения към свързани лица (гаранции за извършено СМР)	145	174
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	48	46
Данъчни задължения (местни данъци и ДОД)	5	5
Задължения по неизплатени дивиденди	5	9
Получени гаранции по договори за наем	35	35
Общо, това число:	1 037	277
Текущи	235	73
Нетекущи	802	204

На 07.10.2016 г. между «Актив Пропъртис» АДСИЦ и „Юробанк България“ АД бе сключен договор за кредит с максимален размер от 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) лева за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – Общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. Договорът е със срок на погасяване 31.12.2018 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%. На същата дата бе сключен и договор за предоставяне на кредитна линия в размер на 200 000 (двеста хиляди) лева за финансиране стойността на дължимия ДДС, във връзка с извършени разходи за реконструкция на гореописаната сграда. Договорът е със срок на погасяване 09.09.2017 г. и с договорена лихва тримесечен Софибор + надбавка от 3,7%, но не по-малко от 3,70%.

Задълженията към свързани лица са към „Сиенит Строителна Група“ ЕООД и представляват гаранции за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски“ в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б“, м.НПЗ „Къро“, район „Младост“, гр. София., съгласно договор от 15.06.2011 г. Съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003г. към Закона за устройство на територията гаранционният срок започва да тече от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация). Строително-монтажните работи на описания по-горе обект се очаква да бъдат завършени през Май 2018г.

12. ПРИХОДИ

	2016	2015
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	286	227
Общо	286	227

13. ДРУГИ ДОХОДИ

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

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

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

15. ВЪНШНИ УСЛУГИ

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

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждения и заплати	(71)	(72)
Тантиеми (вкл.разходи за осигуряване)	(51)	(51)
Разходи за социално осигуряване	(13)	(13)
Общо	(135)	(136)

В съответствие с разпоредбите на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, Общото събрание на акционерите е приело Политика за

възнагражденията на Съвета на директорите, утвърдена на 30 август 2013 г. Политиката е публикувана в сайта на Актив Пропъртис АДСИЦ в изпълнение на изискванията на Наредбата.

17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Обезценка на недвижими имоти	(344)	(180)
Обезценка на вземания от клиенти	(1)	(6)
Общо	(345)	(186)

18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	1	4
Разходи за лихви по получен овърдрафт		
Финансови приходи/разходи, нето	1	4

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

19.1. Сделки с дъщерни предприятия

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

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

19.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	119	120
Общо	119	120

Съгласно приетото решение от акционерите на Общо събрание от 30.08.2013 г. за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, в края на съответната финансова година се начислява

и изплаща допълнително възнаграждение (тантиема) на Изпълнителния директор в размер на 0,25% от основния капитал на дружеството.

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

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

20. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Съгласно чл.60 от Устава на Дружеството максималният допустим размер на разходите за управление на дружеството, включително разходите за възнаграждения на Съвета на директорите, на обслужващото дружество, одитори, оценители и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% от стойността на активите. Следващата таблица представя изпълнението на ограничителното условие:

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Възнаграждение на обслужващото дружество	(82)	(62)
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	(135)	(136)
Наем офис	(18)	(18)
Консумативи офис	(5)	(4)
Възнаграждение одитор	(8)	(8)
Възнаграждение оценители	(3)	(3)
Такси КФН, ЦД, БФБ	(4)	(4)
Банка-депозитар	(2)	(1)
Общо разходи за управление	(257)	(236)
Стойност на актива на баланса	23 753	23 122
% на разходите спрямо актива на баланса	1.08 %	1.02 %

21. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Финансов резултат	(271)	(255)
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция в лева	(0.01)	(0.01)

Финансовият резултат за 2016 г. е загуба в размер на 271 хил.лв.. За 2016 г. финансовият резултат не подлежи на разпределение като дивидент, поради ограниченията на чл.247а от Търговския закон, във връзка с чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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 предприятието, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено предприятието при осъществяване на операциите му, 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

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

Предприятието е изложено 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 предприятието 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 предприятието 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 предприятието. 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 предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

22.4. Управление на капиталовия риск

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

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 727
Преоценъчни резерви	528	388
Премийни резерви	472	472
Общи резерви	1	
Финансов резултат	1 987	2 258
Общо собствен капитал	22 716	22 845
Недвижими имоти (приложение 3, 4)	15 882	15 916
Задължения	1 037	277
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.04	0.01
Имоти към собствен капитал	0.70	0.70
Пазарна капитализация	8 001	4 165

22.5. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Политиката на предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

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, предприятието 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 предприятието 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 ангажменти

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

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 дружеството.