

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

***за 4-то тримесечие на 2018г.
(предварителен годишен отчет)***

Съдържание:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Обща информация	7
1.2. Собственост и управление	7
2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	8
2.1. Изразяване на съответствие	8
2.2. База за консолидация	8
2.3. База за измерване	8
2.4. Функционална валута и валута на представяне	9
2.5. Чуждестранни валути	9
2.6. Признаване на приходи	9
2.7. Продажба на имоти	9
2.8. Финансови приходи	10
2.9. Оперативни разходи	10
2.10. Лизинг	10
2.11. Разходи по заеми	10
2.12. Доходи на персонала	10
2.13. Данъци върху дохода	11
2.14. Доход на акция	11
2.15. Финансови инструменти	12
2.16. Капитал и резерви	12
2.17. Други нетекущи активи	13
2.18. Нематериални активи	14
2.19. Инвестиционни имоти	14
2.20. Активи в процес на изграждане	14
2.21. Обезценка на материални и нематериални активи	14
2.22. Парични средства и парични еквиваленти	15
2.23. Провизии	15
2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	16
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	17
4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	19
5. ДРУГИ АКТИВИ	19
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	20
7. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА	21
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	21
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21
10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ	22
10.1. Условия и график на изплащане	22
10.2. Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности	22
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
12. ПРИХОДИ	23
13. ДРУГИ ДОХОДИ	23
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	24
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	24
16. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ	24
17. РАХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ	25
18. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	25
19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	25
19.1 Възнаграждения на ключовия управленски персонал	25
20. ДОХОД НА АКЦИЯ	26
21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	26
21.1. Пазарен риск	26
21.2. Кредитен риск	26
21.3. Ликвиден риск	27
21.4. Управление на капиталовия риск	27
22. УСЛОВНИ ПАСИВИ	28
23. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	28

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

на 31 Декември 2018г.

	Прило- жения	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	16 050	15 922
Активи в процес на изграждане	4	15 182	10 987
Други активи	5	8	30
Общо нетекущи активи		31 240	26 939
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	95	207
Предплатени разходи по договори за продажба	7	-	182
Парични средства	8	248	595
Общо текущи активи		343	984
ОБЩО АКТИВИ		31 583	27 923
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	9	432	452
Премийни и общи резерви	9	473	473
Натрупана печалба (загуба)	9	913	1 439
Общо собствен капитал		21 546	22 092
Нетекущи пасиви			
Други дългосрочни задължения	11	22	304
Задължения по отсрочени данъци	18	-	2
Общо нетекущи пасиви		22	306
Текущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	10	4 800	2 688
Търговски и други задължения	11	5 215	2 837
Общо текущи пасиви		10 015	5 525
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		31 583	27 923

Пояснителните приложения на страници от 7 до 28 са неразделна част от този финансов отчет

28 Януари 2019 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември
 2018г.

	При ло жен ия	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	12	241	273
Други приходи	13	111	147
		352	420
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	14	(22)	(17)
Разходи за външни услуги	15	(471)	(185)
Разходи за амортизация		(6)	(12)
Разходи за персонала	16	(199)	(184)
Разходи от оценки на активи и пасиви	17	(181)	(480)
Оперативни разходи общо		(879)	(878)
Резултат от оперативна дейност		(527)	(458)
Приходи от продажба на активи		20	-
Отчетна стойност на продадените активи		(21)	-
Печалба/Загуба от продажба		(1)	-
Финансови разходи		-	(1)
Финансови приходи/разходи нетно			(1)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(528)	(459)
Данъци върху дохода	18	2	
Нетна печалба / загуба за периода		(526)	(459)
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата или загубата</i>			
Преоценка на имоти		(20)	(76)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(20)	(76)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(546)	(535)
Основен нетен доход на акция (в лева)	20	-0.240	-0.209

Пояснителните приложения на страници от 7 до 28 са неразделна част от този финансов отчет

28 Януари 2019г.

Съставител:
 Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилиан Панев

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 Декември 2018г.

	Основен капитал	Преоце-нъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2017 година	19 728	528	473	1 898	22 627
Общ всеобхватен доход за 2017г.		(76)		(459)	(535)
Салдо на 31.12.2017г.	19 728	452	473	1 439	22 092
Салдо на 01 януари 2018 година	19 728	452	473	1 439	22 092
Общ всеобхватен доход за 2018г.		-20		(526)	(546)
Салдо на 31.12.2018г.	19 728	432	473	913	21 546

Пояснителните приложения на страници от 7 до 28 са неразделна част от този финансов отчет

28 Януари 2019 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за годината, приключваща на 31 Декември 2018г.

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 986	3 427
Плащания на доставчици	(279)	(358)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(220)	(214)
Платени местни данъци и такси	(90)	(85)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	355	402
Други постъпления / плащания	(36)	(29)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 716	3 143
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(5 175)	(4 663)
Постъпления от продажба на активи в процес на изграждане		
Постъпления от лихви		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(5 175)	(4 663)
Парични потоци от финансова дейност		
Получен заем по договор за банков кредит и овърдрафт	2 112	2 111
Плащания по овърдрафт и финансов лизинг		(216)
Погасени лихви по заеми		(1)
Постъпления/Плащания при обратно придобити акции		
Нетен паричен поток от финансова дейността	2 112	1 894
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	(347)	374
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	595	221
Парични средства и еквиваленти на 31 Декември	248	595

Пояснителните приложения на страници от 7 до 28 са неразделна част от този финансов отчет

28 Януари 2019 г.

Съставител:
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:
Дилян Панев

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Обща 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. Седалище и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2.

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2018г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, заедно и по –нататък в този отчет наричани Групата. Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижимите имоти).

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2018г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от 28 Януари 2019 г.

1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

акции	31 декември 2018 г.			31 декември 2017 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 Лилов – Заместник-председателна СД

Дружеството се представлява от Дилян Панев.

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

- Стефан Василев Владев
- Куман Константинов Червенков

Средносписъчният състав на персонала в Групата към **31 декември 2018 г.** е 4 служителя (към 31 декември 2017 г. – 4 служителя).

2. Значими счетоводни политики

2.1. Изразяване за съответствие

Финансовият отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

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

При изготвянето на финансовите отчети Групата се е съобразила с препоръките за оповестявания, направени от Европейския орган за ценни книжа и пазари (ESMA).

2.2.База за консолидация

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

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

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

Контролът се преоценява , когато съществуват факти и обстоятелства, които показват , че може да има промяна в някой от тези елементи на контрол. Консолидацията на дъщерните дружества започва, когато Групата придобива контрол и приключва когато Групата губи контрол върху тях. Активите, пасивите, приходите и разходите на дъщерните дружества придобити или излезли през годината се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход от датата на която Групата придобива контрол до датата на изгубване на контрола.

Консолидираните финансови отчети представят резултатите на дружеството и неговото дъщерно дружество ("Групата"), така все едно те образуват едно цяло. В консолидирания финансов отчет:

- а) са обединени съответните активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци на предприятието майка с неговото дъщерно дружество;
- б) елиминирана е балансовата сума на инвестицията на предприятието майка в дъщерното дружество, както и дела на предприятието майка в собствения капитал на дъщерното дружество;
- в) изцяло са елиминирани вътрешногруповите активи и пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци, свързани със сделки между дружествата от групата

2.3. База за измерване

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

Позиции	База за измерване
Не-деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата	Справедлива стойност
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

2.3.1. Действащо предприятие

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

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

2.3.2. Сравнителна информация

Групата 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.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

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

2.5. Чуждестранни валути

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

2.6. Признаване на приходи

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или на вземането. Приходите се намаляват с прогнозните рекламации на клиенти, работи и други подобни отстъпки, когато това е договорено.

2.7. Продажба на имоти

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

- Групата е прехвърлила на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху продукцията;
- Групата не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в Групата, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено. Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

2.8. Финансови приходи

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

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

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

2.9. Оперативни разходи

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

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

2.10. Лизинг

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

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

2.10.1. Групата като лизингодател

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

2.11. Разходи по заеми

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

2.12. Доходи на персонала

Трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите в Групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които

дружествата от групата са страна в качеството им на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

2.12.1. Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. Към датата на годишния финансов отчет се прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсирани отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

Тантиеми и бонусни схеми

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение под формата на месечно възнаграждение с фиксиран размер и тантиеми, изплащани веднъж годишно. Изплащаното възнаграждение не се формира на база постигнати резултати.

2.12.2 Планове с дефинирани вноски

Дружествата от групата в качеството на работодател, извършват задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии” и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от Групата в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството Групата няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата заетите от тях суми през периода на трудовия им стаж.

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

2.12.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения

Групата има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

2.13. Данъци върху дохода

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

Субект на данъчно облагане по Закона за корпоративното подоходно облагане е „Актив Сървисиз” ЕООД. Данъчната ставка за 2018г. е 10% (за 2017г. – 10%).

2.14. Доход на акция

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

(знаменател).

Групата не изчислява нетна печалба на акция с намалена стойност за сумите от нетната печалба или загуба, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции, поради факта че емитира, само обикновени акции.

2.15. Финансови инструменти

Финансови активи

Групата класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно Групата 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 Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, тя 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 котират 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 Групата, 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

Групата 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.

2.16. Капитал и резерви

2.16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Всички акции са

равнопоставени по отношение на остатъчните активи на Дружеството.

Притежателите на обикновени акции имат право да получават дивиденди при спазване на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и имат право на един глас на акция по време на срещите на Дружеството.

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

2.16.2. Характер и цел на резервите

Премийни и общи резерви

Премийните и общи резерви включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции, намалени с регистрационните и други регулаторни такси.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв се отнася до преоценката на имоти, машини и съоръжения преди рекласифицирането им като инвестиционни имоти

2.17. Други нетекущи активи

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

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи 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.

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

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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 машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	2018 година	2017 година
• Компютърна техника	2 години	2 години
• Стопански инвентар	7 години	7 години
• Транспортни средства	5 години	5 години

Определеният срок на годност 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.

2.18. Нематериални активи

Първоначално придобиване

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

2.19. 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.

2.20. Активи в процес на изграждане

Групата отчита като Активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи, включват административни такси за получаване на разрешения, СМР, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират, като нетекущи активи, тъй като срокът за изграждане и завършване на проектите обикновено е по-дълъг от една календарна година.

2.21. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Групата прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Групата извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

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

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

2.22. Парични средства и парични еквиваленти

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

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции.
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

2.23. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато Групата е поела 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 Актив Пропъртис АДСИЦ 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.

Към **31.12.2018 г.** Групата не е направила провизии за дивиденти, тъй като резултатите от дейността не създават предпоставка за разпределяне на дивиденти.

2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

Групата има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че Групата 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.

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за нефинансови активи .

Групата е приела политика за ежегодна оценка на справедливите стойности, чрез възлагане на оценката на независими външни оценители. Оценителският екип, носи общата отговорност за всички значителни оценки, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно на Изпълнителния Директор.

Оценителският екип ежегодно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като пазарни нива, анализи на лихвени нива се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одит комитета.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котиращи цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котиращи цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата

стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	71	72
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	96
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 115	5 112
Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 914	3 764
Земеделска земя 5 300 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	-	74
Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас	2 584	2 585
1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро	560	561
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	452	453
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	12 794	12 720
СГРАДИ		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	980	1 102
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	15	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	30	29
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 092	1 068
Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 139	989
Общо инвестиционни имоти – сгради	3 256	3 202
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	16 050	15 922

Върху инвестиционни имоти на обща стойност 3 721 хил.лв. има наложени ограничения за ползване, тъй като са предоставени като обезпечения по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв. Ограниченията за разпореждане с тези активи са до изтичане срока на кредита и пълното му погасяване.

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	12 720	12 569
Капитализиране на разходи за придобиване на ДМА в стойността на имотите	19	454
Увеличение на справедливата стойност	85	136

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	(31)	(439)
Справедлива стойност в края на периода	12 793	12 720
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	3 202	3 313
Закупени нови имоти /ид.ч. от общезитие Добре дошли, Плевен/	201	-
Увеличение на справедливата стойност	25	4
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	(171)	(115)
Справедлива стойност в края на периода	3 257	3 202
Общо инвестиционни имоти в края на периода	16 050	15 922

3.1. Отражение на последващите оценки

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

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Увеличение на финансовия резултат	110	140
Общо увеличение	110	140
Намаление на преоценъчния резерв	(20)	(76)
Намаление на финансовия резултат	(182)	(478)
Общо намаление	(202)	(554)
Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:	(92)	(414)

3.2. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независим оценител на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Димитър Спасов – регистрационен номер 100102093 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%	Димитър Спасов, 100102093
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%	Димитър Спасов, 100102093

ИМОТ	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
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%	Димитър Спасов, 100102093
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%	Димитър Спасов, 100102093
Магазин, гр.София	Метод на приходната стойност 50% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 6,845 лв. Несъбираемост на наема – 5%	Димитър Спасов, 100102093
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. 6,50 лв. Несъбираемост на наема – 10%	Димитър Спасов, 100102093
Общежитие „Добре дошли“ – гр.Плевен	Метод на вещната стойност 15% и метод на сравнителните продажби 85%	Месечен наем 0,20 лв./кв.м. Несъбираемост на наема 50%	Димитър Спасов, 100102093

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика“ на Софийски университет	4 157	3 928
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро“, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село, в т.ч.	9 773	5 946
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187	139	-
Общо:	15 182	10 987

Върху част от Активите в процес на изграждане – Сграда-общежитие в процес на преустройство и реконструкция ведно с УПИ X с адрес гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село – са наложени ограничения, тъй като са предоставени за обезпечение по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв.

5. ДРУГИ АКТИВИ

В тази група Актив Пропъртис АДСИЦ отчита стопански инвентар – комуникационно оборудване, компютърна техника, обзавеждане офис – стойност към 31.12.2018г. **8 хил.лв** (към 31.12.2017г. – 30 хил.лв.)

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общезитие в УПИ X - гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	-	131
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	37	25
Обезценка на вземания от клиенти	(6)	(7)
Съдебни и присъдени вземания	42	44
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(42)	(43)
Данък Добавена Стойност за възстановяване	-	11
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	62	43
Предплатена застраховка	2	3
Общо, в това число:	95	207
Текущи	95	207

С оглед на сключените на 07.10.2016г. с Юробанк България АД договор за стандартен кредит с максимален размер на главницата до 4 800 хил.лв. е учреден залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени с трети лица – наематели, както следва:

- Договор за наем с наемател Булгрес България ЕООД, ЕИК 204882056, обект Магазин № 3 в гр.София, бул.Цариградско шосе № 101
- Договор за наем с наемател Ай Ти Дабълю Испраконтролс България ЕООД, ЕИК 131320889, обект Триетажна сграда Инженерен корпус в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37.

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

Съдебните и присъдени вземания включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общезитие „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 2018 г.	с ненастъпил падеж	просрочени до 6 м.	просрочен и от 6 до 12 м.	просрочен и от 1 до 3 г.	просрочен и над 3 г.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	
Вземания по продажби	17	13	1			31
Вземания по гаранции	62					62
Предплатена застраховка	2					2
Общо	81	13	1			95

7. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА

През 2018г. съгласно регламентите на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (действащ от 01.01.2018г.) като текущ разход са признати платени през 2017г. комисионни в размер на **182 хил.лв.** по сключени предварителни договори за продажба на апаратаменти в 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21 на дружеството Римекс Инвест ООД. Към 31.12.2017г. сумите са отразени като **Текущи активи**, предвид възприетата политика на дружеството тези разходи да се признават при отчитането на приходи от окончателната продажба на обекта, след нотариален акт.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства на каса	1	-
Парични средства в разплащателни сметки	47	395
Парични средства в DSRA (резервна) сметка за обслужване на дълг към банка	200	200
Общо	248	595

Банките, които обслужват дейността на Групата към **31.12.2018г.**, са следните:

- Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, разплащателна сметка;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка, по която се усвоява, погасява и издължава стандартния кредит ;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка (резервна сметка за обслужване на дълга - DSRA), като Дружеството е задължено да поддържа минимална наличност по DSRA сметката в размер на 200 хил.лв. Средствата по тази сметка са на разположение на Дружеството за погасяване на лихви и други вземания на Банката.

Актив Пропъртис АДСИЦ има наложени ограничения за разпореждане с паричните средства, тъй като наличностите по описаните сметки са част от залога по кредита, включващ върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви	473	473
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти	432	452
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	(1 604)	(1 145)
Текуща печалба/ (загуба)	(526)	(459)
Общо	21 546	22 092

Към **31.12.2018г.** вследствие на извършените обезценки на недвижимите имоти на дружеството преоценъчният резерв **е намален със 20 хил.лв.** Не е формиран нов преоценъчен резерв поради класификацията на имотите като инвестиционни.

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Задължения по усвоен банков кредит	4 800	2 688
Общо, това число:	4 800	2 688
Текущи	4 800	2 688

Банковият кредит е сключен с Юробанк България АД и е без право на усвояване на погасените суми с максимален размер до 4 800 хил.лв. Отпуснатите средства се използват за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21. Към 31.12.2018г. кредитът е изцяло усвоен.

10.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	31.12.2018г.		31.12.2017г.	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
		3-месечен					
Стандартен кредит	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	30.06.2019г	4 800	4 800	2 688	2 688

10.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези, за които са отчетени парични потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

	01.01.2018г.	Получени парични потоци	Погасени парични потоци	31.12.2018г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	2 688	2 112	-	4 800
	2 688	2 112	-	4 800

Банковият кредит е обезпечен със земи и сгради (виж бележка 3 и 4) и със залог върху вземания по договори за наеми и наличности по разплащателни сметки (виж бележка 6 и 8).

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	118	211
Задължения по получени аванси по продажби на апартаменти в 11-етажна сграда-общезитие в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	4 813	2 583
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	244	282
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	5	25
Данъчни задължения (ДОД, ДДС и местни данъци)	22	5
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Задължение към ЧЕЗ Разпределение България АД по учредено вещно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост	13	13
Общо, това число:	5 237	3 141
Текущи	5 215	2 837
Нетекучи	22	304

През месец Януари 2019г. е назначена комисия за приемане на извършените строително-монтажни работи на 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21, след което ще се издаде и Разрешение за ползване на обекта. Получените аванси от клиенти ще бъдат признати като Приходи от продажба на активи.

12. ПРИХОДИ

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	241	273
Общо	241	273

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация в размер на **71 хил.лв.**

13. ДРУГИ ДОХОДИ

	2018г.	2017г.
	BGN'000	BGN'000
Отписани задължения към акционери поради изтекъл давностен срок	-	5
Приходи от преоценка на недвижими имоти	110	140
Лихви закъснели плащания от клиенти в Общежитие - Плевен	1	2
Общо	111	147

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	(3)	(2)
Консумативи	(3)	(5)
Гориво	(16)	(10)
Общо	(22)	(17)

15. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Разходи за наеми	(23)	(20)
Разходи за такси и членски внос	(4)	(4)
Местни данъци и такси	(85)	(81)
Разходи за застраховки	(6)	(12)
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	(8)	(9)
Разходи за ремонт	(6)	(1)
Изготвяне на пазарни оценки	(2)	(2)
Юридически и консултантски услуги	(45)	(24)
Разходи за одит	(10)	(11)
Обезщетение по заведено адм.дело	-	(10)
Разходи за банкови такси	(2)	(2)
Разходи по ипотека по сключен договор за кредит	(5)	-
Разходи по продажба на имоти (вкл.платените преди 01.01.2018 г. – бел.8)	(266)	-
Други разходи	(9)	(9)
Общо	(471)	(185)

16. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(173)	(139)
Разходи за социално осигуряване	(24)	(22)
Тантиеми	-	(21)
Възнаграждение одитен комитет (вкл.осигуровки)	(2)	(2)
Общо	(199)	(184)

17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Обезценка на недвижими имоти	(182)	(478)
Обезценка на вземания	-	(2)
Корекция обезценка вземания поради извършено плащане	1	-
Общо	(181)	(480)

18. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в баланса:

	Балансова ст-ст на амортизируеми активи по ДАП 31.12.2018г BGN'000	Балансова ст-ст на амортизируеми активи по САП 31.12.2018 г. BGN'000	Отсрочен данъчен пасив 31.12.2018г. BGN'000
Амортизируеми дълготрайни материални активи	0	0	0

През 4-то тримесечие е продаден Амортизируем дълготраен материален актив (автомобил), в следствие на което е отписан отсрочения данък в размер на 2 хил.лв.

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с Групата са акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Капман Асетс Мениджмънт“ АД и „Индустириални Зони България“ ЕООД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

19.1. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	149	140
Общо	149	140

20. ДОХОД НА АКЦИЯ

	2018г. BGN'000	2017г. BGN'000
Финансов резултат	(526)	(459)
Брой акции	2 192	2 192
Доход на акция в лева	(0.240)	(0.209)

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

21.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

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

Лихвен риск

Групата не е изложена на лихвен риск доколкото вземанията и задълженията не са лихвоносни.

Ценови риск

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

21.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на Групата, носители на кредитен риск, са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва

равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на Групата се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Групата начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Групата разполага с пари и парични еквиваленти към 31 Декември 2018, възлизащи на 248 хил. лева (31.12.2017: 595 хил. лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с (ВВВ-) за Райфайзенбанк АД и (ВВ+) за Юробанк.

21.3. Ликвиден риск

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

Групата управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

21.4. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Групата управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Групата следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността

му за акционерите. Освен това Групата следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	432	452
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	913	1 439
Общо собствен капитал	21 546	22 092
Недвижими имоти (приложение 3)	16 050	15 922
Задължения	10 037	5 831
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.47	0.26
Имоти към собствен капитал	0.74	0.72

22. УСЛОВНИ ПАСИВИ

Групата няма поети условни задължения.

23. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на Групата.