

# **АКТИВ ПРОПЪРТИС АД СИЦ**

*Годишен финансов отчет*

*Доклад за дейността*

*Доклад на независимия одитор*

15 Февруари 2016, София

Този отчет съдържа 30 страници

**Съдържание:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Собственост и управление	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	8
2.2. Действащо предприятие	9
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	9
2.4. Отчетна валута	9
2.5. Приходи	10
2.6. Разходи	10
2.7. Данъци върху дохода	10
2.8. Доход на акция	10
2.9. Финансови инструменти	10
2.10. Основен капитал	11
2.11. Имоти, машини и съоръжения	11
2.12. Нематериални активи	13
2.13. Инвестиционни имоти	13
2.14. Материални запаси	13
2.15. Инвестиции в дъщерни дружества	13
2.16. Активи, държани за продажба	14
2.17. Лизинг	14
2.18. Обезценка на нефинансови активи	14
2.19. Парични средства и парични еквиваленти	14
2.20. Провизии	15
2.21. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	15
3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	16
3.1. Отражение на последващите оценки	17
3.2. Преоценка на земя и сгради	17
3.3. Определяне на справедливата стойност	17
3.4. Активи в процес на изграждане	18
4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	19
4.3. Определяне на справедливата стойност	19
5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	20
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	20
7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА	21
9. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	21
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
12.1. Задължения към свързани лица	24
13. ПРИХОДИ	24
14. ДРУГИ ДОХОДИ	24
15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	25
16. ВЪНШНИ УСЛУГИ	25
17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	25
18. РАЗХОДИ ОТ ОЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ	26
19. ДРУГИ РАЗХОДИ	26
20. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ	26
21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	27
22. ДОХОД НА АКЦИЯ	27
23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	27
23.1. Сделки с дъщерни предприятия	27
23.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	27
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	28
24.1. Пазарен риск	28
24.2. Кредитен риск	29
24.3. Ликвиден риск	29
24.4. Управление на капиталовия риск	29
24.5. Справедлива стойност	30
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	30

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

На 31 декември 2015 г.

	Прило- жения	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	3	18 081	16 001
Инвестиционни имоти	4	3 507	3 599
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	100	100
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>21 688</b>	<b>19 700</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи, държани за продажба	7	-	880
Материали	8	30	30
Търговски и други вземания	6	826	1 718
Парични средства	10	578	1 068
<b>Общо текущи активи</b>		<b>1 434</b>	<b>3 696</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>23 122</b>	<b>23 396</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	11	19 727	19 728
Преоценъчни резерви	3.1	388	339
Премийни резерви	11	472	472
Натрупана печалба (загуба)	11	2 258	2 513
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>22 845</b>	<b>23 052</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни задължения по получени гаранции	12	204	167
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>204</b>	<b>167</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	12	73	177
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>73</b>	<b>177</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>23 122</b>	<b>23 396</b>

Приложенията от страница 7 до страница 30 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 февруари 2016 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,  
отговорен за одита

Мария Страшилова

За Специализирано одиторско  
предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.**

	Прило- жения	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи от продажби	13	227	264
Други приходи	14	52	317
		<b>279</b>	<b>581</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
Разходи за материали	15	( 5 )	( 4 )
Разходи за външни услуги	16	( 208 )	( 251 )
Разходи за амортизация	3	( 3 )	( 3 )
Разходи за персонала	17	( 136 )	( 138 )
Разходи за обезценка на активи	18	( 186 )	( 568 )
Други разходи	19		( 178 )
<b>Оперативни разходи общо</b>		<b>( 538 )</b>	<b>( 1 142 )</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>( 259 )</b>	<b>( 561 )</b>
Финансови приходи		4	31
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	21	<b>4</b>	<b>31</b>
<b>Печалба (загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>( 255 )</b>	<b>( 530 )</b>
Данъци върху дохода		-	-
<b>Нетна печалба/загуба за годината</b>		<b>( 255 )</b>	<b>( 530 )</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
Преоценка на нетекущи активи	3.1	49	186
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>49</b>	<b>186</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>( 206 )</b>	<b>( 344 )</b>
Нетна печалба (загуба) на акция в лева	22	( 0.12 )	( 0.03 )

Приложенията от страница 7 до страница 30 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 февруари 2016 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,  
отговорен за одита

Мария Страшилова

За Специализирано одиторско  
предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

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

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Салдо на 01.01.2014 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>154</b>	<b>472</b>	<b>3 043</b>	<b>23 397</b>
Общ всеобхватен доход за 2014г.		186		( 530 )	( 344 )
Други изменения в собствения капитал		( 1 )			( 1 )
<b>Салдо на 01 януари 2015 г.</b>	<b>19 728</b>	<b>339</b>	<b>472</b>	<b>2 513</b>	<b>23 052</b>
Ефект от обратно изкупени акции	( 1 )				( 1 )
Общ всеобхватен доход за 2015г.		49		( 255 )	( 206 )
<b>Салдо на 31.12.2015г.</b>	<b>19 727</b>	<b>388</b>	<b>472</b>	<b>2 258</b>	<b>22 845</b>

Приложенията от страница 7 до страница 30 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 февруари 2016 г.

Съставител:  
Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:  
Дилян Панев

Регистриран одитор,  
отговорен за одита

Мария Страшилова

За Специализирано одиторско  
предприятие ЕКУС ООД:  
Красимир Страшилов

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

**на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

	Прило- жения	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		291	352
Плащания на доставчици		( 241 )	( 204 )
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		( 136 )	( 140 )
Платени данъци, без данъци върху печалбата		( 88 )	( 92 )
Постъпления от възстановен данък върху добавената стойност		67	117
Платени лихви и неустойки			( 376 )
Други постъпления / (плащания)		( 5 )	( 3 )
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>( 112 )</b>	<b>( 346 )</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		( 1 398 )	( 1 204 )
Постъпления от продажба на активи, държани за продажба		1 017	
Постъпления от продажба на дъщерно предприятие			1 372
Плащания при освобождаване от инвестиция в дъщерно предприятие			( 10 )
Постъпления от лихви		4	49
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>( 377 )</b>	<b>207</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Плащания при обратно придобиване на акции		( 1 )	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>( 1 )</b>	<b>-</b>
Нетно увеличение (намаление) на парични средства и еквиваленти		<b>( 490 )</b>	<b>( 139 )</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 1 януари</b>		<b>1 068</b>	<b>1 207</b>
<b>Парични средства и еквиваленти на 31 декември</b>	10	<b>578</b>	<b>1 068</b>

Приложенията от страница 7 до страница 30 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 февруари 2016 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

Регистриран одитор,  
отговорен за аудита

Мария Страшилова

За Специализирано одиторско  
предприятие ЕКУС ООД:

Красимир Страшилов

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ 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 15.02.2016 г.

#### 1.1. Собственост и управление

На проведеното на 05.06.2015г. годишно общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е взето решение за увеличаване номиналната стойност на акциите на Дружеството от 1 (един) лев на 9 (девет) лева и намаляване на техния общ брой от 19 728 099 (деветнадесет милиона седемстотин двадесет и осем хиляди деветдесет и девет) на 2 192 011 (два милиона сто деветдесет и две хиляди и единадесет) при спазване досегашния размер на капитала на Дружеството.

С оглед направените промени разпределението на основния капитал е както следва:

акции	31 декември 2015 г.			31 декември 2014 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	19 728 099	1	19 728 099
<b>Общо:</b>	<b>2 192 011</b>		<b>19 728 099</b>	<b>19 728 099</b>		<b>19 728 099</b>

„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 2015 г. е 1 служител (към 31 декември 2014 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 2015 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 2015 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

**а) Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.**

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети с Регламент на ЕК, които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 Януари 2015 година, които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството прилага измененията в МСФО, включени в годишните подобрения цикъл 2010-2012 г. и цикъл 2011-2013 г. за първи път в текущата година. Прилагането на тези изменения не оказва влияние върху оповестяванията или размера на признатите суми във финансовите отчети.

**б) Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила, позволява се по-ранното им прилагане, но не се прилагат от дружеството.**

Ръководството счита, че е подходящо да оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са били приети от Европейската комисия (с изключение на МСС 16 и МСС 38) не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- Изменения в МСС 1 – Представяне на финансовите отчети, в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 Януари 2016г., по-ранното прилагане е позволено.
- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. Предвидени са три фази в проекта: Фаза 1 – Класификация и оценка на финансовите активи и финансовите пасиви; Фаза 2 – Методология за обезценка; и Фаза 3 – Отчитане на хеджирането.



- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31.
- Изменения в МСС 16 и МСС 38 – Премахват непоследователността при отчитане на начислената амортизация, когато група от имоти, машини и съоръжения се преоценява. Измененията в стандартите уточняват, че брутната балансова стойност се коригира по начин съвместим с преоценката на балансовата стойност на актива и че, начислената амортизация е разликата между отчетната стойност и балансовата стойност след отчитане на натрупаната загуба от обезценки (издадени 12 май 2014).

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.

#### **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 за 2015 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 март 2016 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 приходи/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, работи 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 съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако предприятието продължава да държи съществена 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:

	2015 година	2014 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 2015 г. предприятието притежава инвестиции в Актив Сървисис ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 14 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 са представени 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 BGN'000	Съоръжения и оборудване BGN'000	Стопански инвентар и други BGN'000	Активи в процес на изграждане BGN'000	Нематериални активи	Общо ДМА BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>						
на 01.01.2014 г.	12 611	2	15	2 744	4	15 376
Трансфер от Инвестиционни имоти	1 353					1 353
Придобити			4	483		487
Непарична вноска в дъщерно дружество	( 1 353 )					( 1 353 )
Преоценка	250					250
Обезценка	( 95 )					( 95 )
<b>на 31.12.2014 г.</b>	<b>12 766</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>3 227</b>	<b>4</b>	<b>16 018</b>
Трансфер в активи в процес на изграждане	( 435 )			435		-
Придобити	74			2 005		2 079
Преоценка	93					93
Обезценка	( 89 )					( 89 )
<b>на 31.12.2015 г.</b>	<b>12 409</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>5 667</b>	<b>4</b>	<b>18 101</b>
<b>Амортизация</b>						
на 01.01.2014 г.	-	( 2 )	( 12 )	-	-	( 14 )
Начислена	-		( 3 )			( 3 )
<b>на 31.12.2014 г.</b>	<b>-</b>	<b>( 2 )</b>	<b>( 15 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 17 )</b>
Начислена	-		( 3 )			( 3 )
<b>на 31.12.2015 г.</b>	<b>-</b>	<b>( 2 )</b>	<b>( 18 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 20 )</b>
<b>Балансова стойност</b>						
на 01.01.2014г.	12 611	-	3	2 744	4	15 362
на 31.12.2014 г.	12 766	-	4	3 227	4	16 001
на 31.12.2015 г.	12 409	-	1	5 667	4	18 081

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

- съоръжения и оборудване 2 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 2 хил.лв.)
- стопански инвентар 12 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 12 хил.лв.)
- компютърна техника 5 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 4 хил.лв.)



### 3.1. Отражение на последващите оценки

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

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Увеличение на преоценъчния резерв	69	214
Увеличение на финансовия резултат	24	36
<b>Общо увеличение</b>	<b>93</b>	<b>250</b>
Намаление на преоценъчния резерв	( 20 )	( 28 )
Намаление на финансовия резултат	( 69 )	( 67 )
<b>Общо намаление</b>	<b>( 89 )</b>	<b>( 95 )</b>
<b>Нетен ефект от измененията в справедливата стойност:</b>	<b>4</b>	<b>155</b>

### 3.2. Преоценка на земя и сгради

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

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Цена на придобиване	13 768	14 275
Натрупана амортизация и обезценка	( 4 042 )	( 4 325 )
<b>Балансова стойност</b>	<b>9 726</b>	<b>9 950</b>

Ръководството счита, че земите и сградите попадат в групата на нефинансови активи, оценявани съгласно изискванията на МСФО 13 Оценка по справедлива стойност, въз основа на вида, характеристиките и рисковете, свързани с имотите.

### 3.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на земята и сградите е извършено от независими оценители на фирма Астра Ес Консулт ЕООД: Боряна Неделчева - регистрационен номер 100102093 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 Отдих и култура Пловдив	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6%; ГЛП за периода на развитие на проекта - 5%; риск от отпадане на наема - 2%; норма на печалба - 12%.	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Крумово	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6%; ГЛП за периода на развитие на проекта - 5%; риск от отпадане на наема 2%; норма на печалба 12%	Боряна Неделчева, 810100333 инж. Ботьо Спасов, 100100656
Алепу	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6%; ГЛП за периода на развитие на проекта - 5%; риск от отпадане на наема 2%; норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Местност Къро, София	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 8%; ГЛП за периода на развитие на проекта - 5%; риск от отпадане на наема 5%; норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
Житница	Метод на остатъчната стойност 50% и Метод на сравнителните продажби 50%	"вечна рента" - 6%; ГЛП за периода на развитие на проекта - 5%; риск от отпадане на наема 3%; норма на печалба 12%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

#### 3.4. Активи в процес на изграждане

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	1 913	1 734
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 112
Местност АЛЕПУ – Созопол (изготвяне на ПУП)	318	318
Местност Парк Отдих и култура – Север, гр. Пловдив (изготвяне на ПУП)	48	48
УПИ в с.Крумово – изготвяне на технически проекти за получаване на разрешение за строеж	9	
УПИ X (трансфер на актив, ид. части от сграда общежитие в УПИ X)	435	
Сграда – общежитие в УПИ X (покупка и реконструкция)	1 831	15
<b>Общо:</b>	<b>5 667</b>	<b>3 227</b>

#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	77	59
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	2	1
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	97	97
<b>Сгради</b>		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 100	1 118
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	15
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	28	28
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 069	1 071
Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 119	1 209
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>3 507</b>	<b>3 599</b>

Движението на инвестиционните имоти е, както следва:

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	158	417
Увеличение на справедливата стойност	19	4
Намаление на справедливата стойност (обезценка)		( 46 )
Трансфер към ИМС		( 217 )
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>177</b>	<b>158</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	3 441	5 016
Увеличение на справедливата стойност		7
Намаление на справедливата стойност (обезценка)	( 111 )	( 446 )
Трансфер към ИМС		(1 136)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>3 330</b>	<b>3 441</b>
<b>Общо инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>3 507</b>	<b>3 599</b>

#### 4.3. Определяне на справедливата стойност

Измерването на справедливите стойности на инвестиционните имоти е извършено от независим оценител на фирма Астра Ес Консулт ЕООД инж. Ботьо Спасов - регистрационен номер 100100656 от 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценителят не е свързано лице на дружеството и има подходяща квалификация и текущ опит в извършването на оценки на имотите.

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

инвестиционен имот	метод на оценка	значителни ненаблюдаеми хипотези	оценител, лиценз
Магазин – София	Метод на вещната стойност 10%, метод на приходната стойност 40% и метод на сравнителните продажби 50%	Месечен наем на кв.м. 5,40 лв. Несъбираемост на наема – 1%	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 – 0%	инж. Ботьо Спасов, 100100656
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 57%	инж. Ботьо Спасов, 100100656

#### 5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	дата на придобиване	процент участие	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
<b>ОБЩО</b>	-	-	<b>100</b>	<b>100</b>

#### 6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на ½ от УПИ X в гр.София (окончателно придобиване през м.01.2016 г.)	208	1 019
Предоставени аванси за строителство - Факултет по журналистика,София, в т.ч.: - по договор за сметка на съдружник „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД – 297 хил.лв.	539	570
Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово		50
Предоставен аванс за изменение на ПУП на имоти в с.Крумово	23	
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	11	11
Обезценка на вземания от клиенти	( 6 )	( 5 )
Съдебни и присъдени вземания	39	34
Обезценка съдебни и присъдени вземания	( 39 )	( 34 )
Данъци за възстановяване	40	65
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	6	6
Вземания от подотчетни лица	2	
Други вземания	3	2
<b>Общо, в това число:</b>	<b>826</b>	<b>1 718</b>
Текущи	<b>826</b>	<b>1 718</b>
Нетекучи	-	-

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 2015 г.	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочен и от 6 до 12 м. BGN'000	просрочен и от 1 до 3 г. BGN'000	просрочен и над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания по продажби		5				5
Предоставени аванси	770					770
Данъци за възстановяване	40					40
Вземания по гаранции	6					6
Вземания от подотчетни лица	2					2
Други вземания	3					3
<b>Общо</b>	<b>821</b>	<b>5</b>				<b>826</b>

#### 7. АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Сграда Библиотека и пералня /ЗП 1058 кв.м./	-	880
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>880</b>

На 08.01.2015 г. съгласно нотариален акт е извършена продажба на описания имот. Стойността на сделката възлиза на 880 хил.лв., която е и справедливата стойност на имота. От продажбата не е отчетен финансов резултат, тъй като към 01.01.2015г. имотът е представен в Отчета за финансовото състояние по справедливата му стойност (880 хил.лв.)

#### 8. МАТЕРИАЛИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
ПВЦ-настилка за обект „Факултет по журналистика” - София	30	30
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

#### 9. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

дружеството:

Активи, оценени по справедлива стойност	Дата на оценката	Обща стойност	Справедлива стойност, определена чрез:		
			обявени цени на активни пазари (ниво 1)	обявени цени, които могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено (ниво 2)	ненаблюдаемите хипотези (ниво 3)
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Инвестиционни имоти (прил.4):</b>					
Земя – София, бул. Цариградско шосе 101	31.12.2015	80			80
Сграда – София, бул.Цариградско шосе 101	31.12.2015	1 142			1 142
Земя УПИ V – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2015	97			97
Триетажна сграда – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	31.12.2015	1 069			1 069
Сграда общежитие – гр.Плевен	31.12.2015	1 119			1 119
<b>Преоценени ИМС:</b>					
Земя – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	31.12.2015	5 117			5 117
Земя – с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив	31.12.2015	3 680			3 680
Земя – местност Алепу, гр.Созопол	31.12.2015	2 595			2 595
Земя – гр.София, м. Кърво	31.12.2015	1 017			1 017

#### 10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки	22	72
Парични средства в срочни депозити	556	996
<b>Общо</b>	<b>578</b>	<b>1 068</b>

Предприятието инвестира част от свободните парични средства в срочни депозити на разположение, без ограничителни условия. Към 31 декември 2015 г. са отчетени приходи от лихви в размер на 4 хил.лв. (към 31.12.2014 г. – 22 хил.лв.)

През м.Май 2015г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор с Инвестбанк АД за предоставяне на овърдрафт в размер на 500 хил.лв. с краен срок на погасяване 26.05.2016г. За обезпечение на вземането на банката (главница и лихва) дружеството учреди залог върху депозит на парични средства в размер на 556 хил.лв. Към 31 декември 2015г. овърдрафтът е погасен изцяло и паричните средства по обезпечението са в депозитна сметка на

дружеството.

**11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции	19 728	19 728
Обратно изкупени акции	(1)	
Премии от емисии	472	472
Резерв от последващи оценки на недвижими имоти (прил.3.1)	388	339
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 224
Непокрита загуба от минали години	( 530 )	( 181 )
Текуща печалба/ (загуба)	( 255 )	( 530 )
<b>Общо</b>	<b>22 845</b>	<b>23 052</b>

На проведеното на 05.06.2015г. годишно общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е взето решение дружеството да извърши **обратно изкупуване на акции** до 3 (три) на сто собствени акции на регулиран пазар за една календарна година.

През 2015г. е извършено обратно изкупуване на 555 бр. с номинал 9 лв., от които 102 броя са използвани за компенсиране на 175 акционери, чиито акции към датата на обратния сплит, разделени на 9 (девет), няма да формират цяло число. Към 31 декември 2015г. дружеството има налични 453 бр.акции.

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

Към 31.12.2015г. **преоценъчният резерв** е увеличен от направените оценки на недвижимите имоти, а именно:

- формиране на нов преоценъчен резерв от 69 хил.лв при преоценка на имоти в с.Крумово, общ.Родопи, гр.Пловдив
- намаляване на преоценъчен резерв с 20 хил.лв. от обезценка на следните имоти: имоти в Парк Отдых и култура – 5 хил.лв., имоти в с.Крумово – 15 хил.лв.

## 12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	8	65
Предоставен аванс за продажба на имот в гр.Свиленград		33
Задължения към свързани лица (приложение 12.1)	174	150
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	46	45
Данъчни задължения (ДОД)	5	5
Задължения по неизплатени дивиденди	9	18
Получени гаранции по договори за наем	35	28
<b>Общо, това число:</b>	<b>277</b>	<b>344</b>
<b>Текущи</b>	<b>73</b>	<b>177</b>
<b>Нетекучи</b>	<b>204</b>	<b>167</b>

### 12.1. Задължения към свързани лица

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Актив сървисиз ЕООД – обслужващо дружество	-	6
Сиенит ООД – гаранции за СМР	174	144
<b>Общо</b>	<b>174</b>	<b>150</b>

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

## 13. ПРИХОДИ

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от наеми	227	264
<b>Общо</b>	<b>227</b>	<b>264</b>

## 14. ДРУГИ ДОХОДИ

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от преоценка на земи и сгради	24	36
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	19	12
Приходи от преоценка на активи, държани за продажба		269
Отписани задължения към акционери	9	-
<b>Общо</b>	<b>52</b>	<b>317</b>



**15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ел.енергия и топлоенергия	( 3 )	( 2 )
Канцеларски материали и консумативи	( 2 )	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>( 5 )</b>	<b>( 4 )</b>

**16. ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	( 62 )	( 64 )
Разходи за наеми	( 18 )	( 18 )
Разходи за такси и членски внос	( 5 )	( 5 )
Местни данъци и такси	( 82 )	( 82 )
Разходи за застраховки	( 3 )	( 3 )
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	( 7 )	( 3 )
Разходи за одит	( 8 )	( 9 )
Разходи за ремонт	( 3 )	
Изготвяне на пазарни оценки	( 3 )	( 3 )
Консултантски услуги за продажба на имот в Свиленград		( 55 )
Юридически и консултантски услуги	( 10 )	
Други разходи	( 7 )	( 9 )
<b>Общо</b>	<b>208</b>	<b>251</b>

**17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждения и заплати	( 72 )	( 74 )
Тантиеми (включително разходи за социално осигуряване)	( 51 )	( 50 )
Разходи за социално осигуряване	( 13 )	( 14 )
<b>Общо</b>	<b>( 136 )</b>	<b>( 138 )</b>

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. Начислените за 2015 г. тантиеми са изчислени като 0.25% от основния капитал на дружеството (за 2014 г. –0.25% от собствения капитал).

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

**18. РАЗХОДИ ОТ ОЦЕНКА НА АКТИВИ И ПАСИВИ**

	<b>2015</b> <b>BGN'000</b>	<b>2014</b> <b>BGN'000</b>
Обезценка на земи и сгради	( 69 )	( 67 )
Обезценка на инвестиционни имоти	( 111 )	( 493 )
Отписани съдебни вземания поради изтекъл давностен срок		( 5 )
Обезценка на вземания	( 6 )	( 3 )
<b>Общо</b>	<b>( 186 )</b>	<b>( 568 )</b>

**19. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<b>2014</b> <b>BGN'000</b>	<b>2014</b> <b>BGN'000</b>
Лихви и неустойки към Община Свиленград	-	( 176 )
Други	-	( 2 )
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>( 178 )</b>

**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:

	<b>2015</b> <b>BGN'000</b>	<b>2014</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващото дружество	( 62 )	( 64 )
Възнаграждения, тантиеми, осигуровки	( 136 )	( 138 )
Наем офис	( 18 )	( 18 )
Консумативи офис	( 4 )	( 4 )
Възнаграждение одитор	( 8 )	( 9 )
Възнаграждение оценители	( 3 )	( 4 )
Такси КФН, ЦД, БФБ	( 4 )	( 3 )
Банка-депозитар	( 1 )	( 1 )
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>( 236 )</b>	<b>( 241 )</b>
<b>Стойност на актива на баланса</b>	<b>23 122</b>	<b>23 396</b>
<b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>	<b>1.02 %</b>	<b>1.03 %</b>

**21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от лихви по предоставени срочни депозити	4	22
Приходи от продажба дялове в дъщерно дружество „Актив Паркинг“ ЕООД		1 372
Отчетна стойност на продадените дялове		(1 363 )
<b>Финансови приходи/разходи, нето</b>	<b>4</b>	<b>31</b>

**22. ДОХОД НА АКЦИЯ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Финансов резултат	( 255 )	( 530 )
Брой акции	2 191	19 728
Доход на акция в лева	<b>( 0.12 )</b>	<b>( 0.03 )</b>

Финансовият резултат за 2015 г. е загуба в размер на 255 хил.лв.. За 2015 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. Преизчислен доходът на акция към 31.12.2014 година, при условията на промяна в броя на акциите е в размер на (0.24) лева.

**23. 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.

**23.1. Сделки с дъщерни предприятия**

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждение на обслужващо дружество	62	64
Покупка на земеделска земя в с.Крумово	41	
Предоставен аванс за покупка на земя в с.Крумово		20
<b>Общо</b>	<b>103</b>	<b>84</b>

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

Неуредените салда са оповестени в приложение 12.1.

**23.2. 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:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Възнаграждения и осигуровки	120	122
<b>Общо</b>	<b>120</b>	<b>122</b>

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. - 1100 лв.)

#### **24. 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.

##### **24.1. 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.

#### 24.2. 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.

#### 24.3. 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.

#### 24.4. 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.

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	19 727	19 728
Преоценъчни резерви	388	376
Премийни резерви	472	472
Финансов резултат	2 258	2 477
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 845</b>	<b>23 053</b>
Недвижими имоти (приложение 3, 4, 7)	15 916	17 245
Задължения	277	342
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.01	0.02
Имоти към собствен капитал	0.70	0.87
Пазарна капитализация	4 165	4 340

#### **24.5. 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.

#### **25. Условни ангажменти**

Дружеството не води съдебни дела и няма условни ангажменти.

#### **26. 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.