

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Обслужващо дружество на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ООД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ №3.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2019 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 53.61 % от капитала на Дружеството, чиито инструменти на собствения капитал се котира на Българска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. 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 който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

С цел постигане на представяне в индивидуалния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с индивидуалния финансов отчет за 2018 г. Промяната се отнася до Отчета за финансовото състояние, Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и Отчета за паричните потоци и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2018 г. на следните позиции:

- Сума в размер на 206 хил. лв., свързана с нетекуща част на предплатени разходи във връзка с облигационна емисия, е прекласифицирана от позиция „Предплащания и други активи“ в намаление на позиция „Дългосрочни заеми“;
- Сума в размер на 49 хил. лв., свързана с текуща част на предплатени разходи във връзка с облигационна емисия, е прекласифицирана от позиция „Предплащания и други активи“ в намаление на позиция „Краткосрочни заеми“;
- Сума в размер на 35 хил. лв., свързана с текущи разходи за застраховка по облигационна емисия, е прекласифицирана от позиция „Разходи за външни услуги“ на позиция „Финансови разходи“;
- Сума в размер на 634 хил. лв., свързана с разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредити загуби“ като е била прекласифицирана от позиция „Други разходи“;
- Позиция „Постъпления от клиенти“ е преименувана на „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно“ в сравнение с индивидуалния финансов отчет за 2018 г.;
- Сума в размер на 100 хил. лв., свързана с придобиване на инвестиционни имоти чрез извършване на последващи разходи, е прекласифицирана от позиция „Плащания към доставчици“ в позиция „Покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси“;
- Сума в размер на 46 хил. лв., свързана с платени такси и други услуги във връзка с получени кредити, е прекласифицирана от позиция „Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно“ на позиция „Други плащания за финансова дейност“.

Промяната не се отнася до начина на оценяване на рекласифицираните позиции, а само до тяхното представяне.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) рекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.
- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в индивидуалния финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 5. Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на нефинансови активи и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.8. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.9. Отчитане на лизинговите договори

От 01.01.2019 г. лизинговите договори се отчитат по реда на МСФО 16 „Лизинг“, който заменя МСС 17 „Лизинги“ и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Прилагането на този нов стандарт изисква признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане. На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството е направило преценка, че за лизинговите договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на

активи с ниска стойност, ще се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора. Поради това, няма промяна в начина на отчитане на лизинговите договори спрямо сравнителния период. Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.10. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.7.

4.11. Финансови инструменти

4.11.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.11.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.11.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи на Дружеството се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.11.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2) и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Дружеството прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка на се базира на дисконтираните парични потоци и отразява различни сценарии на очаквани парични потоци, включващи разумна и аргументирана информация за определяне на рисковия профил на длъжника, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която касае бъдещи събития.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

В края на всеки отчетен период Дружеството актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Дружеството оценява загубата от обезценка за финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск не е значително увеличен от първоначалното признаване, Дружеството оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

4.11.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

4.12. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

4.14. Инвестиционни имоти държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

4.15. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от мажоритарния акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.16. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.17. Възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в

рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

4.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.19.

4.18.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.19.1. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка.

4.19.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.3.

4.19.3. Провизии

Към настоящия момент Дружеството е страна в по правни спорове, за който към 31 декември 2019 г. има начислени провизии в размер на 26 хил. лв. Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2019	2019	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	10	-	10
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	799	-	799
Други приходи	375	540	915
Приходи на сегмента	1 184	540	1 724
Разходи за външни услуги	(129)	(7)	(136)
Разходи за персонал	(28)	-	(28)
Други разходи	(159)	-	(159)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	421	(5)	416
Оперативна печалба на сегмента	1 289	528	1 817
Финансови приходи	119	-	119
Финансови разходи	(1 188)	-	(1 188)
Печалба за годината на сегмента	220	528	748
Активи на сегмента	35 071	11 115	46 186
Пасиви на сегмента	32 357	8	32 365

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна, София и Пловдив, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.3.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	28 335
Отписани по договор за цесия	(9 600)
Продадени	(804)
Новопридобити чрез последващи разходи	83
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 319
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	19 333
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	19 333
Новопридобити, чрез покупка	7 398
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 000
Новопридобити чрез последващи разходи	84
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 237)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	799
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	23 377

Инвестиционни имоти на стойност 22 112 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2018 г.: 19 172 хил. лв.).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2019 г. в размер на 10 хил. лв. (2018 г.: 78 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 92 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2018 г. 76 хил. лв.), от които 76 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2019 г. (2018 г.: 47 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления	
	До 1 година хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2019 г.	9	9
31 декември 2018 г.	10	10

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

На 3 май 2019 г. Дружеството е сключило предварителен договор с мажоритарния си акционер за продажба на поземлен имот, представляващ застроен терен „Парова централа“, заедно с всички извършени в имота подобрения, както и построените в поземления имот сгради. Същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти държани за продажба“ по справедливата им стойност в размер на 5 237 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. инвестиционният имот държан за продажба е заложен като обезпечение по банков заем.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е получило авансови плащания в размер на 2 439 хил. лв., представляващи 37.53% от договорената цена, които са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“.

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	22 377	19 333
- аванси за инвестиционни имоти	1 000	-
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- земя и сгради	5 237	-
Общо	28 614	19 333

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2018 г.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита предоставен през периода аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 1 000 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори.

Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2019 г. са наем в размер на 14.50 лв./кв. м. и дисконтов процент между 4 % и 9 %.

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019 хил. лв.	2019 участие %	2018 хил. лв.	2018 участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	5	100	5	100
Ти Ей Пропъртис ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	1 730	100	-	-
ГЕЕ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	1	100	-	-
АВМ-2007 ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	950	100	-	-
Инфодом ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	2 494	100	-	-
			5 180		5	

През 2019 г. Дружеството придобива 100 % от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД и Инфодом ЕАД и 100 % от дяловете ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД за сумата от 5 175 хил. лв. На 17 декември 2019 г сума в размер 5 168 хил. лв. е уредена срещу прихващане на вземане, придобито по договор за субективна новация от 20 ноември 2019 г. Към 31 декември 2019 г. задължението към продавача в размер на 7 хил. лв. е признато в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

На 31 декември 2018 г. Дружеството придобива 100 % от дяловете на Спърс ЕООД за сумата от 5 хил. лв. На същия ден името на дъщерното дружество е променено на Алтерон Пропърти ЕООД. Към 31 декември 2018 г. задължението към продавача в размер на 5 хил. лв. е признато в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Всички дъщерни предприятия са специализирани дружества по условията на чл.22а от ЗДСИЦ. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

8. Търговски и други финансови вземания

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	836	2 115
Коректив за очаквани кредитни загуби	(8)	(20)
Търговски и други финансови вземания	828	2 095

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 8 хил. лв. (2018 г.: 20 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(20)	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(8)	(20)
Възстановяване на загуба от обезценка	20	-
Салдо към 31 декември	(8)	(20)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 25.2.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Клиент 1	540	-
Клиент 2	200	2 112
Клиент 3	95	-
Клиент 4	1	3
	836	2 115

9. Предплащания и други активи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5 400	23
ДДС за възстановяване	444	-
Други	1	-
Други активи, нефинансови	5 845	23

На 22 ноември 2019 г. по договор за субективна новация, срещу прихващане на вземане, Дружеството придобива предоставен аванс в размер на 5 400 хил. лв. по предварителен договор от 31 януари 2019 г. за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Срокът по предварителния договор е до 30 ноември 2019 г., който с анекс е удължен до 31 юли 2020 г.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	403	14
- евро	-	10
Пари и парични еквиваленти	403	24

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2019 г., възлиза на 6 хил. лв. (2018 г.: 5 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2019		31 декември 2018	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	324 355	53.61	339 990	56.20
ДФ Профит	73 722	12.19	73 722	12.19
Васил Георгиев Воденичаров	57 207	9.46	57 207	9.46
Други юридически лица	149 685	24.74	134 050	22.15
Други физически лица	31	0.00	31	0.00
	605 000	100	605 000	100

11.2. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен

процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2019 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 82 хил. лв. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(23)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>

13. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	11 813	6 516
Облигационен заем	9 500	10 000
Сконтó	(185)	(216)
Общо балансова стойност	<u>21 128</u>	<u>16 300</u>
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 247	3 558
Облигационен заем	500	-
Лихви	63	307
Сконтó	(55)	(51)
Общо балансова стойност	<u>5 755</u>	<u>3 814</u>

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.5 пункта;
- ▶ Размер на кредита – 3 200 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 15 април 2022 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2018 г.: 429 хил. лв.), а нетекущата – 571 хил. лв. (2018 г.: 1 000 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 3 хил. лв. (2018 г.: 4 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.7 пункта;
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 29 септември 2022 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 753 хил. лв. (2018 г.: 694 хил. лв.), а нетекущата – 1 277 хил. лв. (2018 г.: 1 972 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 12 хил. лв. (2018 г.: 7 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %;
- ▶ Размер на кредита – 1 440 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 28 април 2021 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 1 271 хил. лв. (2018 г.: 782 хил. лв.), а нетекущата – 390 хил. лв. (2018 г.: 1 564 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 7 хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %;
- ▶ Размер на кредита – 1 263 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 26 май 2021 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. заемът е предсрочно погасен. Към 31 декември 2018 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 824 хил. лв., нетекущата – 1 166 хил. лв., а задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %;
- ▶ Размер на кредита – 1 008 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 27 май 2021 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 628 хил. лв. (2018 г.: 580 хил. лв.), а нетекущата – 235 хил. лв. (2018 г.: 814 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 4 хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.).

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 3.21 пункта, но не по-малко от 4%;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 600 хил. лв. (2018 г.: текущо в размер на 249 хил. лв.). Задължението за лихви възлиза на 2 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 936 хил. лв., а нетекущата – 5 740 хил. лв.. Задължението по лихви възлиза на 19 хил. лв.

Банков оборотен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – 630 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 17 април 2020 г.;
- ▶ Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 630 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 2 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Към 31 декември 2019 г. нетекущата част на задължението по частично усвоената главницата по заема възлиза на 3 000 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 12 месеца;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 600 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 500 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.), а нетекущата – 9 500 хил. лв. (2018 г.: 10 000 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 14 хил. лв. (2018 г.: 293 хил. лв.).

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2018	1 311	20 075	21	(294)	21 113
Парични потоци:					
Плащания	(1 324)	-	(765)	(49)	(2 138)
Постъпления	12	-	-	-	12
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 051	-	1 051
Други начисления	-	-	-	76	76
Прекласифициране	3 559	(3 559)	-	-	-
1 януари 2019	3 558	16 516	307	(267)	20 114
Парични потоци:					
Плащания	(4 426)	-	(1 271)	(52)	(5 749)
Постъпления	1 592	9 820	-	-	11 412
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 109	-	1 109
Други начисления	-	-	-	79	79
Прекласифициране	5 023	(5 023)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(82)	-	(82)
31 декември 2019	5 747	21 313	63	(240)	26 883

14. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	2 971	12
Финансови пасиви	2 971	12
Получени аванси	-	3 112
Данъчни задължения	38	600
Други задължения	1	5
Нефинансови пасиви	39	3 717
Текущи търговски и други задължения	3 010	3 729

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15. Други приходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от неустойки по договор	915	975
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	968
Печалба от продажба на вземане (цесия)	-	900
	915	2 843

16. Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Такси обслужващо дружество	(46)	(31)
Нотариални такси	(32)	-
Разходи за независим одит	(9)	(7)
Регулаторни и други такси	(5)	(5)
Разходи за лицензирани оценки	(3)	(3)
Други	(41)	(7)
Разходи за външни услуги	(136)	(53)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 г. е в размер на 9 хил. лв. (2018 г.: 7 хил. лв.). През 2019 г. регистрираният одитор е бил ангажиран с извършване на договорени процедури за относно историческата финансова информация на Алтерон АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., включена в проспекта за публично предлагане акции на Дружеството. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Други разходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(92)	(76)
Начислени провизии	(26)	-
Разходи за държавни и административни такси	(22)	-
Разходи за лихви и неустойки	(19)	(18)
Други	-	(1)
Други разходи	(159)	(95)

18. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Лихви по договори, отчитани по амортизирана стойност	119	-
Финансови приходи	119	-

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 109)	(1 051)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 109)	(1 051)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(75)	(72)
Банкови такси и комисионни	(4)	(4)
Финансови разходи	(1 188)	(1 127)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2019	2018
Печалба за периода (в лв.)	748 000	2 303 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	1.24	3.81

19.2. Дивиденди

Дружеството преобразува финансовия резултат съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите.

На 22 април 2020 г. Комисията за финансов надзор (КФН) е издала Наказателно постановление въз основа на Акт за установяване на административно нарушение от 16 декември 2019 г. с които се установява, че при преобразуване през 2019 г. на финансовия резултат на Дружеството за 2018 г. не са спазени изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Регулаторният орган е установил два възможни варианта на преобразуване на финансовия резултат в зависимост от начина на третиране на една конкретна сделка. Финансовият резултат на Дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 2 303 хил. лв., която след преобразуване при спазване на изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ би възлязла или на 1 352 хил. лв., или на 452 хил. лв., а размерът на дивидентите за разпределение би бил или 1 217 хил. лв., или 407 хил. лв. Към настоящия момент наказателното постановление, издадено от КФН във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г., е в процес на обжалване от страна на Дружеството (виж пояснение 21).

20. Безналични сделки

През 2019 г. Дружеството е осъществило следните инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Съгласно договор за субективна новация от 20 ноември 2019 г. всички права на дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД по предварителен договор с негов контрагент от 31 декември 2018 г. се прехвърлят на Дружеството. В замяна на прехвърлените права се погасява част от вземането на Дружеството от дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД, произтичащо по договор за цесия от 31 декември 2018 г., която част е в размер на 5 168 хил. лв. от общото вземане в размер на 10 575 хил. лв. На 17 декември 2019 г. между Дружеството и контрагента е сключен предварителен договор за придобиване на 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД и Инфодом ЕАД и 100% от дяловете ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД за сумата от 5 175 хил. лв. На същата дата сума в размер 5 168 хил. лв. е уредена срещу прихващане на вземане, придобито по договор за субективна новация (виж пояснение 7).
- Съгласно договор за субективна новация от 22 ноември 2019 г. всички права на дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД свързани с предоставен аванс в размер на 5 400 хил. лв. по предварителен договор с негов контрагент за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество) се прехвърлят на Дружеството. В замяна на прехвърлените права се погасява част от вземането на Дружеството от дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД, произтичащо по договор за цесия от 31 декември 2018 г., която част е в размер на 5 400 хил. лв. от общото вземане в размер на 10 575 хил. лв. (виж пояснение 9).

Финансовите сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци са разглеждани в пояснение 13.

21. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент наказателни постановления, издадени от КФН в т.ч. наказателното постановление във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г. (виж пояснение 19.2) са в процес на обжалване от страна на Дружеството, за който към 31 декември 2019 г. има начислени провизии в размер на 26 хил. лв. Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Местни данъци и такси – до 31 декември 2018 г.
- ДДС – частична до 30 ноември 2019 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

22.1. Сделки със собственици

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Получен аванс по предварителен договор	6.2, 23	2 439	-
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	13	(82)	-
Покупка на вземания (цесии)		-	4 500

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Погасени вземания по договори	20, 23	(10 568)	-
Приходи от лихви	18	119	-
Продажба на вземания (цесии)	23	-	15 975

22.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Покупки на услуги	-	(5)

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Заплати	(22)	(22)
Общо възнаграждения	(22)	(22)

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия в т.ч.	5 310	5 193
- Брутни вземания, преди обезценка	5 519	5 400
- Коректив за очаквани кредитни загуби	(209)	(207)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	5 310	5 193
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия в т.ч.	6	10 168
- Брутни вземания, преди обезценка	7	10 575
- Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(407)
Общо текущи вземания от свързани лица	6	10 168

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- собственици	2 439	-
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	2 446	7
Общо задължения към свързани лица	2 446	7

Нетекущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 5 310 хил. лв. (2018 г.: 5 193 хил. лв.) са формирани по договор за цесия със срок на погасяване до 31 декември 2027 г., нетно от коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 209 хил. лв. (2018 г.: 207 хил. лв.). Лихвеният процент е в размер на 2.20%, а дължимата лихва се капитализира на годишна база. Вземането е необезпечено.

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 6 хил. лв. (2018 г.: 10 168 хил. лв., нетно от коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 407 хил. лв.) са формирани по договор за цесия със срок на погасяване до 31 декември 2019 г. Към 31 декември 2018 г. брутният размер на вземането е 10 575 хил. лв. като през 2019 г. чрез договори за субективна новация са погасени вземания в размер на 10 568 хил. лв. (виж пояснение 20).

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(614)	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(614)
Възстановяване на загуба от обезценка	406	-
Салдо към 31 декември	(210)	(614)

Текущите задълженията към собствениците в размер на 2 439 хил. лв. са свързани с получени аванси по предварителен договор за продажба на инвестиционен имот (виж пояснение 6.2).

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 7 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

24. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2019	2018
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	828	2 095
Вземания от свързани лица	23	5 316	15 361
Пари и парични еквиваленти	10	403	24
		6 547	17 480
Финансови пасиви	Пояснение	2019	2018
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	13	27 123	20 381
Търговски задължения	14	2 971	12
		30 094	20 393

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.11. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

25.1. Анализ на пазарния риск

25.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен.

25.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.2 % (2018 г.: +/- 0.04 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството.

25.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	828	2 095
Вземания от свързани лица	5 316	15 361
Пари и парични еквиваленти	403	24
Балансова стойност	6 547	17 480

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
До 3 месеца	-	3
Общо	-	3

По отношение на вземанията си, към 31 декември 2019 г. и 2018 г. вземанията от свързани лица на Дружеството са концентрирани в едно свързано лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания и вземанията от свързани лица в размер на 86.52 %. (2018 г.: 88.00 %). Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към вземанията от свързани лица, тъй като в началото на 2020 г. Дружеството е взело решение за увеличение на капитала на дъщерното дружество чрез апорт на вземане. По отношение на търговските и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1
Финансови активи по амортизирана стойност	
Търговски вземания	836
Вземания от свързани лица	5 526
Пари и парични еквиваленти	403
Коректив за очаквани кредитни загуби	(218)
	<u>6 547</u>

25.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 946	1 864	16 590	4 723
Търговски задължения	2 971	-	-	-
Общо	<u>6 917</u>	<u>1 864</u>	<u>16 590</u>	<u>4 723</u>

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	2 015	1 850	12 516	4 000
Търговски задължения	12	-	-	-
Общо	2 027	1 850	12 516	4 000

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Собствен капитал	13 821	12 991
+Субординиран дълг	4 230	249
Коригиран капитал	18 051	13 240
Общо задължения	32 365	23 850
- Пари и парични еквиваленти	(403)	(24)
Нетен дълг	31 962	23 826
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:1.77	1:1.80

През 2019 г. няма съществена промяната на съотношението спрямо 2018 г.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

На 16 януари 2020 г. е взето решение за увеличение на капитала на дъщерно предприятие Алтерон Пропърти ЕООД. На 5 март 2020 г. е променен Учредителният акт на дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД като основният капитал е увеличен от 5 хил. лв., разпределен в 500 дяла с номинална стойност 10 лв., на 5 544 хил. лв., разпределен в 554 436 дяла с номинална стойност 10 лв. Увеличението на капитала в размер на 5 539 хил. лв. е извършено чрез апорт на вземане в размер на 5 400 хил. лв., представляващо възнаграждение по договор за цесия от 31 декември 2018 г. и начислена лихва в размер на 139 хил. лв. за периода 1 януари 2019 – 2 март 2020 г. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 16 март 2020 г.

На 31 януари 2020 г. е сключен анекс за удължаване на срока до 31 юли 2020 г. по предварителен договор за придобиване на 100 % от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (виж пояснение 20).

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството. Ръководството е изготвило анализ за оценка на финансовите рискове, свързани с промяна на бизнес средата. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 18 000 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 18 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27 март 2020 г.

Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г. Между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване Алтерон АДСИЦ отправя писмени искания за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всички инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които са удовлетворени от обслужващите банки.

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала, взема решение за преобразуване на дъщерните дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ

ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър.

28. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 16 юли 2020 г.