

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия, („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти.

Предприятието майка 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. Дружеството регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Обслужващо дружество на Алтерон АДСИЦ е Алма Гринхаусес ООД.

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

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

Системата на управление на предприятието майка 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.

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

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

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

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. 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.

С цел постигане на представяне в консолидирания финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с консолидирания 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 600 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 консолидирания 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.

Консолидираният финансов 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.

Групата е приложила 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 Групата:

- 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 Групата

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 Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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 консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет 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. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово

участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. 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.

Групата 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“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 5.2. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Групата, 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.

4.8. Приходи

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

4.9. Оперативни разходи

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

4.10. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.11. 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 Групата 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 Групата е направила 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. Групата е избрала 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 Групата. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.12. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Групата 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 4.11 и пояснение 4.9.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.13.2. 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 Групата 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.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- Групата 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. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.13.4. 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 Групата 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) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата 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 Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана 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 Групата прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка на се базира на дискотираните 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 Групата актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Групата 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, Групата оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

4.14. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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 предприятието майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

4.16. Инвестиционни имоти държани за продажба

Когато Групата 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.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата 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 Предприятието майка и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните 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 със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.18. 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 Групата 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 Групата 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.

4.19. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 4.21.

4.20.1. 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 от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата 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.

4.21.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

4.21.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. 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.

4.21.3. 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 Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.3.

4.21.4. Провизии

Към настоящия момент Групата е страна е 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 Групата в горепосочения спорове.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019 участие %	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	100	100
Ти Ей Пропъртис ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	-
ГЕЕ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	-
АВМ-2007 ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	-
Инфодом ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	-

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи	43 608	29 785
Текущи активи	7 273	22 483
Инвестиционни имоти, държани за продажба	5 237	-
Общо активи	56 118	52 268
Собствен капитал	18 199	12 443
Нетекущи пасиви	26 652	21 700
Текущи пасиви	11 267	18 125
Общо пасиви	37 919	39 825
Общо собствен капитал и пасиви	56 118	52 268
Приходи	2 260	4 240
Разходи	(1 647)	(2 551)
Приходи от данъци върху дохода	12	61
Печалба	625	1 750
Общо всеобхватен доход	625	1 750
Нетни парични потоци от оперативна дейност	119	2 071
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 403)	5
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 663	(2 080)
Нетен паричен поток	379	(4)

5.2. Придобиване на дъщерни дружества

ГЕЕ ЕООД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество ГЕЕ ЕООД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество ГЕЕ ЕООД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество ГЕЕ ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	1 159
Общо активи	1 159
Отсрочени данъчни пасиви	112
Общо пасиви	112
Нетни разграничими активи	1 047

Общата цена на придобиване възлиза на 1 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	1
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 047)
Печалба от изгодна покупка	(1 046)

Печалбата от изгодна покупка в размер на 1 046 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

АВМ-2007 ЕООД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество АВМ-2007 ЕООД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество АВМ-2007 ЕООД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество АВМ-2007 ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	1 587
Пари и парични еквиваленти	1
Общо активи	1 588
Отсрочени данъчни пасиви	66
Общо пасиви	66
Нетни разграничими активи	1 522

Общата цена на придобиване възлиза на 950 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	950
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(1 522)</u>
Печалба от изгодна покупка	<u>(572)</u>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 572 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Ти Ей Пропъртис ЕАД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	3 978
Търговски и други финансови вземания	73
Отсрочени данъчни активи	28
Общо активи	<u>4 079</u>
Отсрочени данъчни пасиви	260
Търговски и други задължения	1
Общо пасиви	<u>261</u>
Нетни разграничими активи	<u>3 818</u>

Общата цена на придобиване възлиза на 1 730 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	1 730
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(3 818)</u>
Печалба от изгодна покупка	<u>(2 088)</u>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 2 088 хил. лв. е призната на ред ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Инфодом ЕАД

На 27 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество Инфодом ЕАД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество Инфодом ЕАД е реализирало загуба в размер на 4 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Инфодом ЕАД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	6 250
Търговски и други финансови вземания	117
Пари и парични еквиваленти	1
Общо активи	6 368
Отсрочени данъчни пасиви	435
Търговски и други задължения	15
Общо пасиви	450
Нетни разграничими активи	5 918

Общата цена на придобиване възлиза на 2 494 хил. лв. Сума в размер на 2 487 хил. лв. е уредена срещу прихващане на вземане. Към 31 декември 2019 г. задължението към продавача в размер на 7 хил. лв. е признато в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	2 494
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 918)
Печалба от изгодна покупка	(3 424)

Печалбата от изгодна покупка в размер на 3 424 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

На 31 декември 2018 г. Групата придоби контрол над дружество Спърс ЕООД със седалище в гр. Варна, чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. С решение на общото събрание на Спърс ЕООД от 31 декември 2018 г. е взето и решението за промяна в наименованието на дружеството на Алтерон Пропърти ЕООД.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Алтерон Пропърти ЕООД е извършено през 2018 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	5
Общо активи	5
Нетни разграничими активи	5

Общата цена на придобиване възлиза на 5 хил. лв.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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
Новопридобити при бизнес комбинация	12 978
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.	36 355

Инвестиционни имоти на стойност 26 090 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2018 г.: 19 172 хил. лв.).

Групата 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:

	<u>Минимални лизингови постъпления</u>	
	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. Групата е сключила 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. Групата е получила 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	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	35 355	19 333
- аванси за инвестиционни имоти	1 000	-
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- земя и сгради	5 237	-
Общо	41 592	19 333

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

Към 31 декември 2019 г. Групата 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 Групата 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. Търговски и други финансови вземания

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи		
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	4 500	4 500
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(193)	(173)
Общо нетекущи търговски и други финансови вземания	4 307	4 327
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	836	2 115
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(8)	(20)
Търговски вземания, нетно	828	2 095
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	-	10 575
Очаквани кредитни загуби на цедирани вземания	-	(407)
Цедирани вземания, нетно	-	10 168
Други вземания	186	-
Коректив за очаквани кредитни загуби на други вземания	(3)	-
Други вземания, нетно	183	-
Общо текущи търговски и други финансови вземания	1 011	12 263

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и съответната (възстановена) обезценка в размер на 396 хил. лв., нетно (2018 г.: 600 хил. лв.) е призната в консолидирания отчет 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	(600)	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(31)	(600)
Възстановяване на загуба от обезценка	427	-
Салдо към 31 декември	(204)	(600)

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

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	-	873	-	873
Текущи активи				
Търговски и други вземания	(58)	(28)	39	(47)
Нетекущи пасиви	(58)	845	39	826
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(58)			(47)
Отсрочени данъчни пасиви	-			873

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	-	(58)	(58)
	-	(58)	(58)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(58)

9. Предплащания и други активи

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

На 31 януари 2019 г. Групата предоставя аванс в размер на 5 400 хил. лв. 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. 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	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	408	19
- евро	-	10
Пари и парични еквиваленти	408	29

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в предприятието майка 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.

Групата е извършила 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 в консолидирания финансов отчет на Групата.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ 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 Алтерон АДСИЦ.

	2019	2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо брой акции към 31 декември	605 000	605 000

Списъкът на основните акционери на Алтерон АДСИЦ 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 предприятието майка 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 Алтерон АДСИЦ и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Заеми

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

	2019	2018
	хил. лв.	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	21 128	16 300
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	5 755	3 814

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 на предприятието майка, 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 на предприятието майка, 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 на предприятието майка, 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 на предприятието майка, 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 на предприятието майка, 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 на предприятието майка.

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 на предприятието майка, 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 предприятието майка.

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 на предприятието майка, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на на предприятието майка 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 предприятието майка, закупени 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 предприятието майка 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 Групата, 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

13. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	2 979	12
Финансови пасиви	2 979	12
Получени аванси	-	3 112
Данъчни задължения	53	600
Други задължения	1	5
Нефинансови пасиви	54	3 717
Текущи търговски и други задължения	3 033	3 729

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

14. Други приходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от неустойки по договор	915	975
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	968
	915	1 943

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Такси обслужващо дружество	(46)	(31)
Нотариални такси	(40)	-
Разходи за независим одит	(13)	(7)
Регулаторни и други такси	(5)	(5)
Разходи за лицензирани оценки	(3)	(3)
Други	(45)	(7)
Разходи за външни услуги	(152)	(53)

Възнагражденията за за независим финансов одит на компанията-майка и нейните дъщерни предприятия за 2019 г. възлизат на 13 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 проспект за публично предлагане акции на предприятието майка. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

16. 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)
	(28)	(28)

17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2019	2018
	хил. лв.	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 разходи

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

	2019	2018
	хил. лв.	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.)	7 684 000	1 495 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	12.70	2.47

19.2. Дивиденди

Предприятието майка 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 предприятието майка 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 предприятието майка 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 предприятието майка (виж пояснение 21).

20. Безналични сделки

През 2019 г. Групата е осъществила следната инвестиционна сделка, при която не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- На 17 декември 2019 г. Групата е сключила предварителни договори за придобиване на 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД и Инфодом ЕАД и 100% от дяловете ГЕЕ ЕООД и АВМ-2007 ЕООД за сумата от 5 175 хил. лв. Част от задължението в размер на 5 168 хил. лв. е уредено срещу прихващане на вземане на предприятието-майка, придобито по договор за цесия на 31 декември 2018 г.

Финансовите сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци са разгледани в пояснение 12.

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 предприятието майка, 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 предприятието майка в горепосочените спорове.

Последните данъчни проверки на предприятието майка 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 Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, 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	11.2	82	-
Покупка на вземания (цесии)		-	4 500

22.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

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

22.3. 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.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(22)
Общо възнаграждения	(22)	(22)

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	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

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 пояснения 6.2 и 9).

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 Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	7	5 318	16 590
Пари и парични еквиваленти	10	408	29
		5 726	16 619
Финансови пасиви			
Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	27 123	20 381
Търговски задължения	13	2 979	12
		30 102	20 393

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци.

Най-съществениите финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

25.1. Анализ на пазарния риск

25.1.1. Валутен риск

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

25.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата 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 +/- 0.02 % (2018 г.: +/- 0.04 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

25.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата 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	5 318	16 590
Пари и парични еквиваленти	408	29
Балансова стойност	5 726	16 619

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

Групата не е предоставяла 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. нетекущите търговски и други финансови вземания са концентрирани в един контрагент, което представлява концентрация на риска при търговските и други финансови вземания в размер на 81.00 %. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до балансовата стойност на вземането, която към края на отчетния период възлиза на 4 307 хил. лв. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 193 хил. лв. Вземането е обезпечено с право на строеж върху урегулиран поземлен имот за построяване на офис сграда с магазини, подземен гараж с паркоместа и трафопост. Ръководството на Групата е разработило инвестиционен проект за реализиране на обезпечението. Пазарната стойност на обезпечението е определена на 5 401 хил. лв. от независим оценител. 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 пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата 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 и други финансови вземания	5 522
Пари и парични еквиваленти	408
Коректив за кредитни загуби	(204)
	5 726

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 Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода.

Групата 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 Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекучи	
	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	2 979	-	-	-
Общо	6 925	1 864	16 590	4 723

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекучи	
	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 Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

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

Групата 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 Групата.

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

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Собствен капитал	19 949	12 183
+Субординиран дълг	4 230	249
Коригиран капитал	24 179	12 432
Общо задължения	33 261	23 850
- Пари и парични еквиваленти	(408)	(29)
Нетен дълг	32 853	23 821
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:1.36	1:1.91

Промяната на съотношението през 2019 г. се дължи главно на реализираната печалба от изгодна покупка в резултат от бизнес комбинациите.

Групата 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, Предприятието майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата 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 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 9 към консолидирания финансов отчет).

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха 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. Групата не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус 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 Групата. 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 Групата, които в консолидирания 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 консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване Групата 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 консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 23 юли 2020 г.