

## Годишен доклад за дейността на Ти Ей Пропъртис ЕАД за 2019 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Ръководството на Дружеството е избрало да представя съкратена форма на финансовите си отчети, изготвени по Националните счетоводни стандарти, така както това е разрешено от чл. 29, ал. 6 от Закона за счетоводството, поради факта, че Ти Ей Пропъртис ЕАД е микро предприятие по смисъла на Закона за счетоводството.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

Дружеството е еднолично акционерно дружество, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност, спрямо устава на Дружеството включва 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/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200536466.

Седалището и адресът на управление е гр. София, р-н Красно село, бул. България 102, ап.30.

Към 31 декември 2019 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

### Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 1 627 хил. лв., и е разпределен на 162 700 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. на брой.

През 2019 г. са извършени следните промени в собствеността на акциите на Дружеството:

- На 22 май 2019 г. е сключен договор за покупко-продажба на 100% от акциите на Дружеството, по силата на който акционерите продават притежавания от тях пакет от акции на Инфодом АД.
- На 3 декември 2019 г. е сключен договор за покупко-продажба на 100% от акциите на Дружеството, по силата на който едноличен собственик на капитала става Еколенд Инженеринг ЕООД.
- На 19 декември 2019 г. е сключен договор за покупко-продажба на 100% от акциите на Дружеството, по силата на който едноличен собственик на капитала става Алтерон АДСИЦ.

Към 31 декември 2019 г. едноличен акционер на Дружеството е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

### Състав на органите за управление

Системата за управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите. На 19 декември 2019 г. едноличният собственик на капитала - „Алтерон“ АДСИЦ избира за членове на Съвета на директорите следните лица:

- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Биляна Илиева Вълкова – член на Съвета на директорите
- Ася Ангелова Атанасова – член на Съвета на директорите

Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2019 г.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството се представлява и управлява от Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2019 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

*Биляна Илиева Вълкова:*

- „Дивелъпмънт Груп“ АД – ЕИК 203350552, член на Съвета на директорите;
- „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – ЕИК 121227792, член на Съвета на директорите;
- „Дивелъпмънт асетс“ АД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите;
- „Алтерон“ АДСИЦ – ЕИК 148146418, член на Съвета на директорите;
- „Инфодом“ ЕАД – ЕИК 205343624, член на Съвета на директорите;
- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“ – ЕИК 176113425, член на УС.

*Илиан Христов Лангаров:*

- „Креатив Плюс“ ООД – ЕИК 200296124 – съдружник с 50 %;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД – ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 - съдружник с 98 % и управител;
- „Агро Търговия“ ООД – ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Алтерон“ АДСИЦ – ЕИК 148146418, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Инфодом“ ЕАД – ЕИК 205343624, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „АВМ-2007“ ЕООД – ЕИК 205716404 – управител;
- „ГЕЕ“ ЕООД – ЕИК 203076293 – управител;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – ЕИК 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – ЕИК 176170248 член на УС.

*Ася Ангелова Атанасова*

- „Инфодом“ ЕАД – ЕИК 205343624, член на Съвета на директорите;
- „Алтерон пропърти“ ЕООД – ЕИК 200096522 – управител

През 2019 г. не са начислени и изплатени възнаграждения на тези членове на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

През 2019 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240б от Търговския закон).

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството. Състояние на Дружеството и бъдещо развитие.**

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 1 485 хил. лв. (2018 г.: 1 539 хил. лв.), от които текущи – 73 хил. лв. (2018 г.: 26 хил. лв.) и нетекущи – 1 412 хил. лв., от които 1 384 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти, които все още не са въведени в експлоатация и 28 хил. лв., представляващи отсрочени данъчни активи (2018 г.: 1 513 хил. лв., от които 1 384 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти, които все още не са въведени в експлоатация и 28 хил. лв., представляващи отсрочени данъчни активи и 101 хил. лв. вземания от предприятия в група). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 2 хил. лв. и представляват задължения към доставчици (2018 г.: 1 хил. лв.).

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

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 55 хил. лв., което се дължи на това, че Дружеството все още не е започнало да осъществява активна стопанска дейност. Загубата е реализирана вследствие на административно-управленските функции, свързани с разходи за заплати на Съвета на директорите, както и организационната дейност, свързана с начислени разходи за охрана. Непокритата загуба към 31 декември 2019 г. възлиза на 144 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2019 г. е със 144 хил. лв. по-нисък от акционерния му капитал, което не е в съответствие с чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено

съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. След извършения преглед на дейността на Дружеството, наличието на финансовата подкрепа на едноличния собственик и след като се вземат предвид ефектите от предстоящото преобразуване чрез вливане, описани в „Събития след края на отчетния период“ ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

#### **Политика на ръководството по отношение управление на риска**

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната и други.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на други съществени рискове.

#### **Научноизследователска и развойна дейност**

През 2019 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

#### **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са:

- На 22 май 2019 г. е сключен договор и дружеството е предоставило търговски заем на Инфодом АД в размер на 90 хил. лв. Договореният лихвен процент възлиза на 3 % годишна лихва. На 10 юни 2019 г. заемът, заедно с натрупаните лихви с погасен.

#### **Предвиждано развитие на Дружеството**

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради), на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния акционер, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

#### **Допълнителна информация по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон**

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции:*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Годишното възнаграждение на Изпълнителния директор:*

През 2019 г. Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения на Изпълнителния директор – Илиан Христов Лангаров.

- *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството:*  
Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

- *Сключени през 2019 г. от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Ти Ей Пропъртис ЕАД.

- *Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е страна по правни искове.*

- *Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет:*

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:

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. българското правителство обяви извънредно положение 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 епидемична обстановка до 30 юни 2020 г. Дружеството не е в състояние 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 възстановимата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Дружеството, 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.

Дата: 15 юни 2020 г.

Изпълнителен директор:



Илиан Лангаров  
София  
ЕАД

Грант Торнтон ООД  
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на  
Ти Ей Пропъртис ЕАД  
бул. България №102, офис 30, гр. София

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Ти Ей Пропъртис ЕАД („Дружеството“), съдържащ съкратения баланс към 31 декември 2019 г. и съкратения отчет за приходите и разходите по раздели за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, включващо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на българското законодателство и Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на пояснение „Събития след края на отчетния период“ във финансовия отчет, в което се посочва, че на 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен акционер на Дружеството, 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). Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

#### Параграф по други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2018 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил некавалифицирано мнение върху този отчет на 7 февруари 2019 г.

**Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**  
Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в

доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### **Отговорност на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с българското законодателство и Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти по чл. 29 от Закона за счетоводството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

#### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

#### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

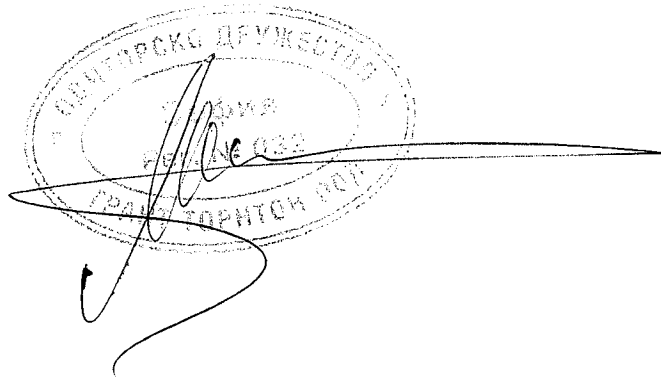
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

**Марий Апостолов**  
Управител  
Регистриран одитор отговорен за одита

**Грант Торнтон ООД**  
Одиторско дружество

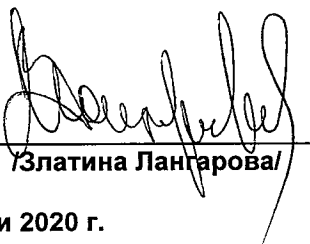
18 юни 2020 г.  
България, гр. София, бул. Черни връх № 26



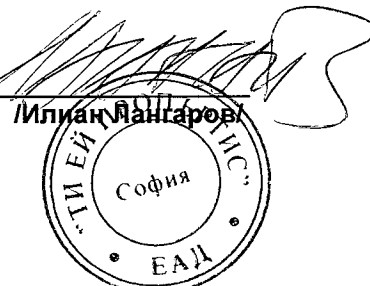
**Съкратен счетоводен баланс  
към 31 декември 2019 г.**

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)		РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	1 412	1 513	А. Собствен капитал	1 483	1 538
Б. Текущи активи	73	26	Б. Задължения	2	1
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б)</b>	<b>1 485</b>	<b>1 539</b>	<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б)</b>	<b>1 485</b>	<b>1 539</b>

Съставил:

  
Златина Лангарова

Изпълнителен директор:

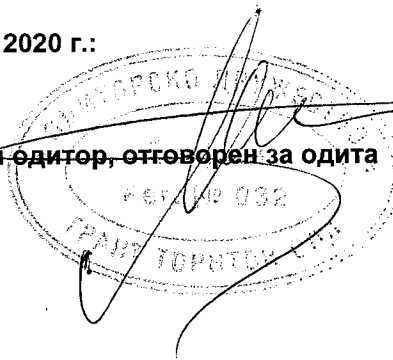
  
Илиян Лангаров

Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 18 юни 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита





**Съкратен отчет за приходите и разходите  
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
а	1	2	а	1	2
<b>А. Разходи</b>			<b>Б. Приходи</b>		
1. Разходи за външни услуги	16	16	1. Други лихви и финансови приходи	3	1
2. Разходи за персонала	41	-			
3. Други разходи	1	12			
Общо разходи	58	28	Общо приходи	3	1
4. Печалба	-	-	2. Загуба	55	27
Всичко(Общо разходи+4)	58	28	Всичко (Общо приходи+2)	58	28

Съставил:   
Златина Лангарова

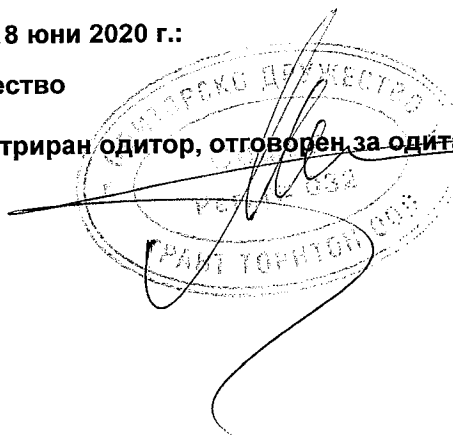
Изпълнителен директор:   
Илиан Лангаров

Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 18 юни 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



## Приложение

Годишният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2019 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

### Описание на дейността

Дружеството е еднолично акционерно дружество, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност, спрямо устава на Дружеството включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200536466.

Седалището и адресът на управление е гр. София, р-н Красно село, бул. България 102, ап.30. Към 31 декември 2019 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Към 31 декември 2019 г. едноличен акционер на Дружеството е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

### Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

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

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

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 55 хил. лв., което се дължи на това, че Дружеството все още не е започнало да осъществява активна стопанска дейност. Загубата е реализирана вследствие на административно-управленските функции, свързани с разходи за заплати на Съвета на директорите, както и организационната дейност, свързана с начислени разходи за охрана. Непокритата загуба към 31 декември 2019 г. възлиза на 144 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2019 г. е със 144 хил. лв. по-нисък от акционерния му капитал, което не е в съответствие с чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. След извършения преглед на дейността на Дружеството, наличието на финансовата подкрепа на едноличния собственик и след като се вземат предвид ефектите от предстоящото преобразуване чрез вливане, описани в „Събития след края на отчетния период“ ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

### Счетоводна политика

#### Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

## Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

### Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналът плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи (дълготрайни) активи“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, 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.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

### 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:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появи затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение 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 епидемична обстановка до 30 юни 2020 г. Дружеството не е в състояние 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 възстановимата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Дружеството, 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.