

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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

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

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват към 31 декември 2023 г. на основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

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

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

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

3. Промени в счетоводната политика

Дружеството не е променяло счетоводната си политика през отчетния период, включително и към датата на изготвяне на отчета.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

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

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

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството

може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството.

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

Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са от източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с приходи с обезщетителен характер и приходи от наеми.

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.8. Отчитане на лизинговите договори

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

4.9. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“.

4.10. Финансови инструменти

4.10.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

4.10.3. Обезценка на финансовите активи

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

4.10.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.10.5. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Търговски вземания

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

4.11. Материални запаси

Материалните запаси включват незавършено строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси с изключение на случаите, в които са налице заложените в пояснение **Error! Reference source not found.** обстоятелства. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.12. Данъци върху дохода

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

4.13. Пари и парични еквиваленти

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

4.14. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им.

4.15. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите. Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

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

4.16. Възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.17. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.

4.17.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, на база на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

4.18.1. Обезценка на вземания

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

4.18.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

4.18.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Дружеството е изложена на пазарни промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси, се влияе главно от промените в конюнктурата на пазара на недвижими имоти.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Монтана и Хасково, 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 5.1.

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	53 689
Предоставени аванси	724
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 310
Новопридобити, чрез последващи разходи	130
Продажба на инвестиционни имоти	(2 100)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	53 753
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	53 753
Новопридобити, чрез последващи разходи	2 663
Получен възстановен аванс	(1 875)
Рекласифициране на инвестиционен имот	(9 778)
Предоставени аванси	898
Рекласифициран аванс	(1 967)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	43 694

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

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.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2023	
			хил. лв.	участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	4 618	100
Ботевград Пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	5 799	100
			10 417	-

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2023 г. са вписани в Търговския регистър увеличения на капитала на дъщерно дружество Ботевград Пропъртис ЕООД, извършени чрез ефективни парични вноски по банкова сметка в общ размер на 299 хил. лева и капитала на дъщерно дружество Алтерон пропърти ЕООД също чрез ефективни парични вноски в общ размер на 17 хил. лв.

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор дружеството е рекласифицирало инвестицията в Ти Ей Пропъртис ЕАД като актив държан за продажба по балансовата му стойност в размер на 5 175 хил. лв., която е била по-ниска от справедливата стойност намалена с разходите по продажбата.

7. Търговски и други финансови вземания

По значимите търговски вземания са както следва:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	17	12
Търговски вземания, нетно	17	12
Вземания от продажба на инвестиционен имот	-	265
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(8)
Вземания от продажба на инвестиционен имот, нетно	-	257
Други вземания	7 355	7 579
Коректив за очаквани кредитни загуби	(27)	(80)
Други вземания, нетно	7 328	7 499
Търговски и други финансови вземания	7 345	7 768

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

Другите вземания включват остатък по предоставени аванси в общ размер на 4 831 хил. лв. по прекратен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по два прекратени предварителни договора за придобиване на

инвестиционни имоти в общ размер на 1 776 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори в общ размер на 748 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са текущи и са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

8. Предплащания и други активи

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Предоставени аванси	12 705	11 800
ДДС за възстановяване	89	33
Други	1	6
Други активи, нефинансови	12 795	11 839

Към 31 декември 2023 г. предоставените аванси в размер на 12 705 хил. лв. са формирани от 11 800 хил. лв. предоставен аванс във връзка със сключен предварителен договор от началото на месец декември 2022 г. за придобиване на 100% от дяловете на търговско дружество (специализирано) и 905 хил. лв. предоставени аванси за СМР.

9. Материални запаси

Предвид намерението на Ръководството за два съседни имота, находящи се в кк Кабакум, гр. Варна, към края на отчетния период натрупаните разходи в незавършеното строителство са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Материални запаси“.

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Рекласифицирани разходи за незавършено строителство	8 873	-
Капитализирани разходи за лихви	64	-
	8 937	-

Незавършеното строителство в размер на 8 937 хил. лв., представлява стойността на разходите по строителството на обект, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна, който е предназначен за продажба на клиенти. В тази сума са включени разходи за проектни работи, строителен надзор, изкопни работи и други видове строително - монтажни работи. През отчетния период в стойността на незавършеното строителство са капитализирани разходи за лихви по получен банков инвестиционен кредит, отпуснат през 2023 г. целево за строителството.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	70	473
Пари и парични еквиваленти	70	473

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2023 г., възлиза на 8 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на годината	1 504 998	1 504 998
Общо брой акции към края на периода:	1 504 998	1 504 998

11.2. Премиен резерв

Премийният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 декември 2023 г. другите резерви са в размер на 4 925 хил. лв. (2022 г.: 4 837 хил. лв.) Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(33)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(1)
	(36)	(30)

13. Заеми

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

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	32 351	32 833
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви с разсрочено плащане	78	93
Сkonto	(36)	(74)
Общо балансова стойност	34 393	36 852

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Банкови заеми	3 865	2 910
Облигационен заем	2 000	2 000
Лихви	46	33
Сkonto	(88)	(81)
Общо балансова стойност	5 823	4 862

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

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени само върху собствените недвижими имоти на Дружеството, а за обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователната полица, издадена от „ЗАД Армеец“ АД.

Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД.

Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк:

<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	502	42
Финансови пасиви	502	42
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	-	415
Други нефинансови пасиви	129	120
Нефинансови пасиви	13 629	14 035
Текущи търговски и други задължения	14 131	14 077

Към края на отчетния период Дружеството отчита получен аванс в размер на 13 500 хил. лв. за продажба на 100% от дяловото си участие в дъщерно специализирано дружество.

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

15. Други приходи

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Приходи от възстановяване на обезценка на вземания	61	-
Приходи с обезщетителен характер	1 692	1 950
Други приходи	1 753	1 950

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Такси трето лице (чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	(147)	(205)
Регулаторни и други такси	(10)	(9)
Оценки на имоти	(14)	(8)
Поддръжка на имоти	(1)	(61)
Други	(30)	(50)
Разходи за външни услуги	(202)	(333)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(130)	(133)
Неустойка по договор	-	(200)
Разходи за обезценка на вземания	-	(61)
Други разходи	(15)	(5)
Други разходи	(145)	(399)

18.1. Финансови приходи

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

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Приходи от възстановена обезценка на инвестиция в дъщерно дружество	1 239	-
Финансови приходи	1 239	-

18.2. Финансови разходи

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

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 344)	(1 402)
Банкови такси и комисионни	(155)	(132)
Финансови разходи	(1 499)	(1 534)

19. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Печалба за периода (в лв.)	1 121 000	275 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основен доход на акция (в лв.)	0.74	0.18

20. Сделки със свързани лица

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

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

20.1. Сделки със собственици

През отчетния и през съпоставимия период не са сключени сделки с мажоритарния акционер.

20.2. Сделки с дъщерни предприятия

	31 декември 2023	31 декември 2022
Увеличение на капитала на дъщерни дружества, чрез парични вноски	316	4
Разчет от префактурирани услуги	50	-

20.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Заплати	(33)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(1)

20.4. Други свързани лица под общ контрол

През отчетния и съпоставимия период не са отчетени сделки с други свързани лица под общ контрол.

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни дружества	50	-
Общо текущи вземания от свързани лица	50	-
Общо вземания от свързани лица	50	-

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	10
Общо текущи задължения към свързани лица	10	10
Общо задължения към свързани лица	10	10

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 2023 г. (31 декември 2022 г.: 10 хил. лв.) и представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

22. Рискове

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

22.1. Анализ на пазарния риск

22.1.1. Валутен риск

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

22.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на променлив индекс и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

22.2. Анализ на кредитния риск

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

22.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността. Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

22.4. Ценови риск

През 2023 г. инфлацията в България се е свила до 4,7% спрямо тази през 2022 г. Това сочат последните данни на Националния статистически институт (НСИ) за период на изследване до 31 декември 2023 г.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 януари 2024 г.