

Междинен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2015 г.

Съдържание

Страница

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния финансов отчет	7

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	За 12 месеца	За годината
		към 31 декември 2015 г. '000 лв.	към 31 декември 2014 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Оборудване и активи в процес на изграждане	4	158	155
Нематериални активи	5	7	17
Инвестиционни имоти	6	9 312	-
Нетекущи активи		9 477	172
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	532	-
Пари и парични еквиваленти	8	52	-
Текущи активи		584	-
Общо активи		10 061	172

Съставил:


/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:

/Илиан Ангелов/



Дата: 29 януари 2016 г.

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	За 12 месеца към	За годината
		31 декември 2015 г. '000 лв.	към 31 декември 2014 г. '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	605	605
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)		3 401	(445)
Общо собствен капитал		4 006	160
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	5 826	-
Нетекущи пасиви		5 826	-
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	10.2	1	6
Краткосрочни заеми	11	53	-
Търговски и други задължения	12	170	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	19	5	-
Текущи пасиви		229	12
Общо пасиви		6 055	12
Общо собствен капитал и пасиви		10 061	172

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:
/Илиян Лангеров/



Дата: 29 януари 2016 г.


Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

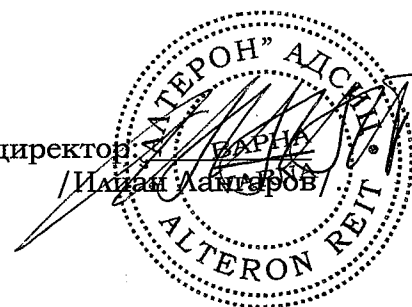
Пояснение		За 12 месеца към 31 декември 2015 г. '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2014 г. '000 лв.
Приходи от продажби	13	72	-
Разходи за външни услуги	14	(35)	(12)
Разходи за персонала	10.1	(21)	(14)
Разходи за амортизации	4, 5	(10)	(10)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		4 024	-
Други разходи	15	(16)	(1)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		4 014	(37)
Финансови разходи	16	(168)	-
Печалба/(загуба) за периода		3 846	(37)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода		3 846	(37)
Доход/(загуба) на акция:	17	лв. 6.36	лв. (0.06)

Съставил:


/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:


/Илиян Лалчев/



Дата: 29 януари 2016 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000
лв.

	Акционерен капитал	(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	605	(445)	160
Печалба за периода	-	3 846	3 846
Общо всеобхватна печалба за периода	-	3 846	3 846
Салдо към 31 декември 2015 г.	605	3 401	4 006

Всички суми са представени в '000
лв.

	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	605	(408)	197
Загуба за периода	-	(37)	(37)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	(37)	(37)
Салдо към 31 декември 2014 г.	605	(445)	160

Съставил:


/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:



/Илиян Данчев/

Дата: 29 януари 2016 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	За 12 месеца към 31 декември 2015 г. '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2014 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	232	-
Плащания към доставчици	(32)	(14)
Плащания свързани с персонал и осигурителни институции	(19)	(10)
Постъпления от възстановени данъци	446	-
Плащания за данъци	(39)	-
Други постъпления / плащания от оперативна дейност	17	5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	605	(19)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(6 254)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(6 254)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	6 334	-
Плащания по получени заеми	(458)	-
Плащания на лихви	(127)	-
Други плащания от финансова дейност	(48)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 701	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	52	(19)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	-	19
Пари и парични еквиваленти в края на периода	52	-

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илия Ананов/

Дата: 29 януари 2016 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на АЛТЕРОН АДСИЦ се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Д-р Железкова № 3.

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

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Илиан Христов Лангаров – изпълнителен директор;
- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се управлява от Илиан Христов Лангаров - изпълнителен директор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен за периода от дванадесет месеца до 31 декември 2015 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Междинният финансов отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2014 г. и за годината приключила на 31 декември 2014 г.) е одобрен и приет от съвета на директорите на 29 януари 2016 г.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Секюритизация на недвижими имоти”. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегмента.

Информацията за този сегмент може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	31.12.2015 '000 лв.
Приходи на сегмента	72
Разходи за външни услуги	(35)
Разходи за персонал	(21)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4 024
Амортизация	(10)
Други разходи	(16)
Оперативна печалба на сегмента	4 014
	10 061
Активи на сегмента	
	31.12.2014 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(12)
Разходи за персонал	(14)
Амортизация	(10)
Други разходи	(1)
Оперативна загуба на сегмента	(37)
	172
Активи на сегмента	

Всички приходи на Дружеството са с източник България, където е и седалището на Дружеството.

Към 31 декември 2015 г. приходите на Дружеството са по договор за наем.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. Дружеството е придобило нетекущ актив – поземлен имот.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството.

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Приходи на Дружеството	72	-
Печалба /(Загуба)		
Оперативна печалба /(Загуба) на Дружеството	4 014	(37)
Финансови разходи	(168)	-
Печалба /(Загуба) на Дружеството	3 846	(37)

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Активи		
Общо активи на сегмента	10 061	172
Активи на Дружеството	10 061	172

4. Оборудване и активи в процес на изграждане

Оборудването на Дружеството включва лазерен нивелир. Като активи в процес на изграждане са отразени:

- разходите направени във връзка с изграждане на оранжерии – разходи по договор за изработване на инвестиционен проект за изграждане на оранжерии, консултантски услуги, платени такси във връзка с получаване на разрешение за строеж и други. Ръководството на дружеството определя изготвения проект като типизиран, който може да бъде изграден върху всеки имот, без да се разработва отново целия проект по правилата на ЗУТ.
- разходите направени във връзка с проучване на инвестиционни възможности

Балансовата стойност може да бъде представена, както следва:

	Оборудване '000 лв.	Разходи за придобиване на ДМА '000 лв.	Общо: '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2015 г.	3	154	157
Салдо към 31 декември 2015 г.	3	157	160
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2015 г.	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(2)	-	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	1	157	158

	Оборудване '000 лв.	Разходи за придобиване на ДМА '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2014 г.	3	154	157
Салдо към 31 декември 2014 г.	3	154	157
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2014 г.	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(2)	-	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	1	154	155

5. Нематериални активи

Към групата на нематериалните активи се отнася лиценза на Дружеството.
Балансовата стойност може да се анализира, както следва:

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2015 г.	68	68
Салдо към 31 декември 2015 г.	68	68
Амортизации		
Салдо към 1 януари 2015 г.	(51)	(51)
Амортизация	(10)	(10)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(61)	(61)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	7	7

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2014 г.	68	68
Салдо към 31 декември 2014 г.	68	68
Амортизации		
Салдо към 1 януари 2014 г.	(41)	(41)
Амортизация	(10)	(10)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(51)	(51)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	17	17

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват:

а) Поземлен имот „Парова централа“ с площ от 9 400 кв. м. по акт за собственост, ведно с прилежащите сгради и съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна промишлена зона, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Първоначално инвестиционния имот е оценен по цена на придобиване.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари към 30 юни 2015 г. и същата е потвърдена и към 31.12.2015 г.

Справедливата стойност на инвестиционният имот, отчитан по модела на справедливата стойност, към 31 декември 2015 г. възлиза на 4 988 хил. лв.

Приходите от наеми към 31 декември 2015 г. в размер на 72 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти в размер на 9 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

б) Поземлен имот с площ 3 622 кв.м., находящ се в гр. София, район Витоша. Първоначално инвестиционния имот е оценен по цена на придобиване. Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари към 31.12.2015 г. и е в размер на 4 324 хил. лв.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на стойност 9 312 хил. лв.

7. Търговски и други вземания

	31.12.2015	31.12.2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Данъци за възстановяване	518	-
Предплатени такси	14	-
Нефинансови активи	532	-
Търговски и други вземания	532	-

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

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой :	52	-
Пари и парични еквиваленти	52	-

В дружеството има внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.12.2015 г. е в размер на 4 хил. лв.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 605 000 на брой напълно платени 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.

	31.12.2015 бр.	31.12.2014 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо акции, оторизирани на 31 декември 2015 г.	605 000	605 000

Към 31 декември 2015 г. акционерите в Дружеството са юридически и физически лица.

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Разходи за заплати	(18)	(12)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
	(21)	(14)

10.2. Задължения към персонала

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Задължения за заплати	1	6
Текущи задължения за заплати	1	6

11. Заеми

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

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 826	-
Текущи	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	53	-
Общо балансова стойност	5 879	-

- Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния 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/шест/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Текущата част от дължимата главница по инвестиционния заем е в размер на 53 хил. лв.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 988 хил. лв.

- Банков инвестиционен кредит:
 - Лихвен процент – валидния 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/тридесет/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро.
 - Обезпечение по кредита е имотв процес на придобиване.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 324 хил. лв.

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

12. Търговски и други задължения

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5	3
Задължения за лихви и такси по заеми	42	-
Задължения към осигурителни предприятия	1	
Данъчни задължения	1	
Получени аванси	121	-
Други задължения	-	3
Текущи търговски и други задължения	170	6

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

13. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Приходи от наеми	72	-
Приходи от продажби	72	-

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(2)	(2)
Разходи за регулаторни и други такси	(12)	(5)
Такси обслужващо дружество	(18)	-
Други разходи за външни услуги	(3)	(4)
	(35)	(11)

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(9)	-
Държавни и административни такси	(7)	-
	(16)	-

16. Финансови разходи

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

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(152)	-
Разходи за такси по банков кредит	(13)	-
Разходи за банкови такси и комисионни	(3)	(1)
Финансови разходи	(168)	(1)

17. Доход/ (Загуба) на акция

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

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31.12.2015	31.12.2014
Доход/(загуба) за периода (в лв.)	3 846 000	(37 000)
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)	6.36	(0.06)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2015 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

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

Сделки със собственици

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Предприятие-майка		
- получен заем	2	-
- погашения по получени заеми, в т.ч. и лихви	(2)	-

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(9)	(4)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Общо възнаграждения	(11)	(5)

19. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	5	-
Общо текущи задължения към свързани лица	5	-
Общо задължения към свързани лица	5	-

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. и представляват възнаграждение на членовете на съвета на директорите към края на отчетния период и внесени суми за гаранции за управление.

20. Безналични сделки

През четвъртото тримесечие на 2015 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

21. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 29 януари 2016 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.