

Междинен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 март 2016 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 3 месеца към	За годината към
		31 март 2016 г.	31 декември
		‘000 лв.	2015 г.
			‘000 лв.
Нетекущи активи			
Оборудване и активи в процес на изграждане	4	158	158
Нематериални активи	5	4	7
Инвестиционни имоти	6	9 312	9 312
Нетекущи активи		9 474	9 477
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	12	532
Пари и парични еквиваленти	8	303	52
Текущи активи		315	584
Общо активи		9 789	10 061

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:

/Илиан Ангеларов/



Дата: 21 април 2016 г.

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (продължение)

		За 3 месеца към 31 март 2016 г. '000 лв.	За годината към 31 декември 2015 г. '000 лв.
Собствен капитал и пасиви	Пояснение		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	605	605
Неразпределена печалба		3 318	3 401
Общо собствен капитал		3 923	4 006
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	5 415	5 397
Нетекущи пасиви		5 415	5 397
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	10.2	-	1
Краткосрочни заеми	11	321	482
Търговски и други задължения	12	123	170
Краткосрочни задължения към свързани лица	19	7	5
Текущи пасиви		451	658
Общо пасиви		5 866	6 055
Общо собствен капитал и пасиви		9 789	10 061

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Лайдаров/



Дата: 21 април 2016 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение		За 3 месеца към	За 3 месеца към
		31 март 2016 г.	31 март 2015 г.
		'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	13	30	-
Разходи за външни услуги	14	(11)	(2)
Разходи за персонала	10.1	(9)	(2)
Разходи за амортизации	4, 5	(3)	(3)
Други разходи	15	(13)	-
(Загуба) от оперативна дейност		(6)	(7)
Финансови разходи	16	(77)	-
(Загуба) за периода		(83)	(7)
Общо всеобхватна загуба за периода		(83)	(7)
(Загуба) на акция:	17	лв. (0.14)	лв. (0.01)

Съставил:

/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор

/Илиян Лангаров/



Дата: 21 април 2016 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	605	3 401	4 006
(Загуба) за периода	-	(83)	(83)
Общо всеобхватна печалба за периода	-	3 318	3 318
Салдо към 31 март 2016 г.	605	3 318	3 923

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	605	(445)	160
(Загуба) за периода	-	(7)	(7)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	(452)	153
Салдо към 31 март 2015 г.	605	(452)	153

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:

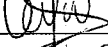
/Илиян Ангеларов/



Дата: 21 април 2016 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	За 3 месеца към 31 март 2016 г. '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2015 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(21)	(1)
Плащания свързани с персонал и осигурителни институции	(7)	(1)
Постъпления от възстановени данъци	518	-
Други плащания/постъпления от оперативна дейност	(17)	4
Нетен паричен поток от оперативна дейност	473	2
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(143)	-
Плащания на лихви	(78)	-
Други плащания от финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(222)	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	251	2
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	52	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	303	2

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор:

/Илиян Дантаров/



Дата: 21 април 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 три месеца до 31 март 2016 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 2015 г.

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

Междинният финансов отчет към 31 март 2016 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2015 г. и за годината приключила на 31 декември 2015 г.) е одобрен и приет от съвета на директорите на 22 април 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:

	31.03.2016 '000 лв.
Приходи на сегмента	30
Разходи за външни услуги	(11)
Разходи за персонал	(9)
Амортизация	(3)
Други разходи	(13)
Оперативна (загуба) на сегмента	(6)
Активи на сегмента	9 789
	31.03.2015 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(2)
Разходи за персонал	(2)
Амортизация	(3)
Оперативна загуба на сегмента	(7)
Активи на сегмента	171

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

Към 31 март 2016 г. приходите на Дружеството са по договор за наем.

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

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Приходи на Дружеството	30	-
(Загуба)		
Оперативна (Загуба) на Дружеството	(6)	(7)
Финансови разходи	(77)	-
(Загуба) на Дружеството	(83)	(7)
	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Активи		
Общо активи на сегмента	9 789	172
Активи на Дружеството	9 789	171

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 2016 г.	3	157	160
Салдо към 31 март 2016 г.	3	157	160
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2016 г.	(2)	-	(2)
Салдо към 31 март 2016 г.	(2)	-	(2)
Балансова стойност към 31 март 2016 г.	1	157	158

	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 март 2015 г.	3	154	157
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2015 г.	(2)	-	(2)
Салдо към 31 март 2015 г.	(2)	-	(2)
Балансова стойност към 31 март 2015 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 2016 г.	68	68
Салдо към 31 март 2016 г.	68	68
Амортизации		
Салдо към 1 януари 2016 г.	(61)	(61)
Амортизация	(3)	(3)
Салдо към 31 март 2016 г.	(64)	(64)
Балансова стойност към 31 март 2016 г.	4	4

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2015 г.	68	68
Салдо към 31 март 2015 г.	68	68
Амортизации		
Салдо към 1 януари 2015 г.	(51)	(51)
Амортизация	(3)	(3)
Салдо към 31 март 2015 г.	(54)	(54)
Балансова стойност към 31 март 2015 г.	14	14

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 на инвестиционния имот, отчитан по модела на справедливата стойност, към 31 март 2016 г. възлиза на 4 988 хил. лв.

Приходите от наеми към 31 март 2016 г. в размер на 30 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 4 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 инвестиционният имот е оценен по цена на придобиване. Справедливата стойност е в размер на 4 324 хил. лв.

Имотът не е отдаден под наем. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са в размер на 9 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи”.

Към 31 март 2016 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложени като обезпечение по заеми възлиза на стойност 9 312 хил. лв.

7. Търговски и други вземания

	31.03.2016 ‘000 лв.	31.03.2015 ‘000 лв.
Данъци за възстановяване	2	-
Предплатени такси	10	-
Нефинансови активи	12	-
Търговски и други вземания	12	-

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:

	31.03.2016 ‘000 лв.	31.03.2015 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой:	303	2
Пари и парични еквиваленти	303	2

В дружеството има внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.03.2016 г. е в размер на 5 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.

	31.03.2016 бр.	31.03.2015 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо акции, оторизирани на 31 март 2016 г.	605 000	605 000

Към 31 март 2016 г. акционерите в Дружеството са юридически и физически лица.

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(7)	(2)
Разходи за социални осигуровки	(2)	-
	<u>(9)</u>	<u>(2)</u>

10.2. Задължения към персонала

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Задължения за заплати	-	8
Текущи задължения за заплати	<u>-</u>	<u>8</u>

11. Заеми

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

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 415	-
Текущи	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	321	-
Общо балансова стойност	<u>5 736</u>	<u>-</u>

- 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 321 хил. лв.

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

Към 31 март 2016 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 имот в процес на придобиване.

Към 31 март 2016 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:

	31.03.2016	31.03.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1	2
Задължения за лихви и такси по заеми	16	-
Задължения към осигурителни предприятия	1	-
Данъчни задължения	14	-
Получени аванси	91	-
Други задължения	-	8
Текущи търговски и други задължения	123	10

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:

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Приходи от наеми	30	-
Приходи от продажби	30	-

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(3)	-
Разходи за регулаторни и други такси	(1)	(2)
Такси обслужващо дружество	(4)	-
Други разходи за външни услуги	(3)	-
	(11)	(2)

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(13)	-
	(13)	-

16. Финансови разходи

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

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(70)	-
Разходи за такси по банков кредит	(6)	-
Разходи за банкови такси и комисионни	(1)	-
Финансови разходи	(77)	-

17. (Загуба) на акция

Основната (загуба) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба) за периода разпределена на среднопретегленият брой акции.

	31.03.2016	31.03.2015
(Загуба) за периода (в лв.)	(82 407)	(7 000)
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна(загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.14)	(0.01)

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2016 г. включват ключовия управленски персонал.

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

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(5)	-
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
Общо възнаграждения	(6)	-

19. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.03.2016 '000 лв.	31.03.2015 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	1
Общо текущи задължения към свързани лица	7	1
Общо задължения към свързани лица	7	1

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 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 първото тримесечие на 2016 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 – 22 април 2016 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.