

Междинен финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 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 12 месеца към	За годината към
		31 декември 2016 г. '000 лв.	31 декември 2015 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Оборудване и активи в процес на изграждане	4	157	158
Нематериални активи	5	-	7
Инвестиционни имоти	6	17 890	9 312
Нетекущи активи		18 047	9 477
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	18	532
Пари и парични еквиваленти	8	62	52
Текущи активи		80	584
Общо активи		18 127	10 061

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 януари 2017 г.

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (продължение)

		За 12 месеца към 31 декември 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		5 352	3 401
Общо собствен капитал		5 957	4 006
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	11 738	5 397
Нетекущи пасиви		11 738	5 397
Текущи пасиви			
Задължения към персонала		-	1
Краткосрочни заеми	11	138	482
Търговски и други задължения	12	287	170
Краткосрочни задължения към свързани лица	19	7	5
Текущи пасиви		432	658
Общо пасиви		12 170	6 055
Общо собствен капитал и пасиви		18 127	10 061

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 януари 2017 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение		За 12 месеца към 31 декември 2016 г. '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2015 г. '000 лв.
Приходи от продажби	13	121	72
Разходи за външни услуги	14	(59)	(35)
Разходи за персонала	10.1	(32)	(21)
Разходи за амортизации	4, 5	(7)	(10)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		2 467	4 024
Други разходи	15	(69)	(16)
Печалба от оперативна дейност		2 421	4 014
Финансови разходи	16	(470)	(168)
Печалба за периода		1 951	3 846
Общо всеобхватна печалба за периода		1 951	3 846
Печалба на акция:	17	лв. 3.22	лв. 6.36

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илјан Лангаров/


Дата: 26 януари 2017 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 2016 г.	605	3 401	4 006
Печалба за периода	-	1 951	1 951
Общо всеобхватна печалба за периода	-	1 951	1 951
Салдо към 31 декември 2016 г.	605	5 352	5 957

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

Съставил: 
/Станислава Ставрева/


Изпълнителен директор: 
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 януари 2017 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	За 12 месеца към 31 декември 2016 г. '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2015 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	239	232
Плащания към доставчици	(52)	(32)
Плащания свързани с персонал и осигурителни институции	(31)	(19)
Възстановени данъци	1 694	446
Плащания за данъци	(37)	(39)
Други плащания от оперативна дейност	(23)	17
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 790	605
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(7 295)	(6 254)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 295)	(6 254)
Финансова дейност		
Постъпления от заеми	7 416	6 334
Плащания по получени заеми	(1 418)	(458)
Плащания на лихви	(480)	(171)
Други плащания от финансова дейност	(3)	(4)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 515	5 701
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	10	52
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	52	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	62	52

Съставил: 
/Станислава Ставрева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Лангаров/

Дата: 26 януари 2017 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 Альтернативен 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 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 декември 2016 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2015 г. и за годината приключила на 31 декември 2015 г.) е одобрен и приет от съвета на директорите на 27 януари 2017 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:

	31.12.2016 '000 лв.
Приходи на сегмента	121
Разходи за външни услуги	(59)
Разходи за персонал	(32)
Амортизация	(7)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 467
Други разходи	(69)
Оперативна печалба на сегмента	2 421
Активи на сегмента	18 127

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

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

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

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи на Дружеството	121	72
Печалба		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 467	4 024
Оперативна печалба на Дружеството	2 421	4 014
Финансови разходи	(470)	(168)
Печалба на Дружеството	1 951	3 846

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Активи		
Общо активи	18 127	10 061
Активи на Дружеството	18 127	10 061

4. Оборудване и активи в процес на изграждане

Оборудването на Дружеството включва лазерен нивелир и напълно амортизиран преносим компютър. 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 декември 2016 г.	3	157	160
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2016 г.	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(3)	-	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-	157	157

Алтерон АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажбата на актива в процес на изграждане – проектна разработка „Оранжерийен комплекс“.

	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

5. Нематериални активи

Към групата на нематериалните активи се отнася лиценза на Дружеството. През отчетния период той напълно се амортизира за счетоводни цели. 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 декември 2016 г.	68	68
Амортизации		
Салдо към 1 януари 2016 г.	(61)	(61)
Амортизация	(7)	(7)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(68)	(68)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-	-

	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

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват 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 инвестиционният имот е оценен по цена на придобиване. Справедливата стойност на инвестиционният имот, отчитан по модела на справедливата стойност, към 31 декември 2016 г. възлиза на 4 988 хил. лв. Приходите от наеми към 31 декември 2016 г. в размер на 121 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 отдаваният под наем инвестиционен имот в размер на 17 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Друг инвестиционен имот на Дружеството е 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 4 322 хил. лв. Имотът не е отдаден под наем. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са в размер на 35 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Собственост на „Алтерон“ АДСИЦ са и поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“. Първоначалната стойност е в размер на 3 687 хил. лв. В края на периода инвестиционният имот е преоценен от лицензиран оценител и стойността му е в размер на 4 692 хил. лв. Не се е отдава под наем. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са в размер на 8 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Дружеството притежава и инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“. Отчетната стойност е 2 424 хил. лв. В края на периода е преоценен от лицензиран оценител и стойността му е 3 888 хил. лв.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на стойност 17 890 хил. лв.

‘000 лв.

Балансова стойност към 1 януари 2015 г.

Новопридобити

5 288

Нетна печалба от промяна на справедлива стойност

4 024

Балансова стойност към 31 декември 2015 г.

9 312

Балансова стойност към 1 януари 2016 г.

9 312

Новопридобити

6 111

Нетна печалба от промяна на справедлива стойност

2 467

Балансова стойност към 31 декември 2016 г.

17 890

7. Търговски и други вземания

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Данъци за възстановяване	-	518
Предоставени аванси	-	-
Предплатени такси	18	14
Търговски и други вземания	18	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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой:	62	52
- в лева	62	23
- във валута	-	29
Пари и парични еквиваленти	62	52

В дружеството има внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.12.2016 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.

	31.12.2016 бр.	31.12.2015 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо акции, оторизирани на 31 декември 2016 г.	605 000	605 000

Към 31 декември 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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(27)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
	(32)	(21)

Към края на отчетния период няма задължения към персонала.

11. Заеми

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

	31.12.2016	31.12.2015
Нетекущи	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	11 738	5 397
Текущи	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	138	482
Общо балансова стойност	11 876	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 138 хил. лв.

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

- 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.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

- Банков инвестиционен кредит:
 - Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EUROBOR и надбавка 3.5 пункта
 - Размер на кредита – 1 440 хил. евро
 - Срок на кредита – 28 април 2021 г.
 - Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36/тридесет и шест/ месечен гратисен период.
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро.
 - Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.
- Банков инвестиционен кредит:
 - Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EUROBOR и надбавка 3.5 пункта
 - Размер на кредита – 1 263 хил. евро
 - Срок на кредита – 26 май 2021 г.
 - Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24/двадесет и четири/ месечен гратисен период.
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро.
 - Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.
- Банков инвестиционен кредит:
 - Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EUROBOR и надбавка 3.5 пункта
 - Размер на кредита – 1 008 хил. евро
 - Срок на кредита – 27 май 2021 г.
 - Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24/двадесет и четири/ месечен гратисен период.
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро.
 - Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.
- Банков кредит - овърдрафт:
 - Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 3 месечен SOFIBOR и надбавка 3.8 пункта
 - Лимит на кредита – 250 хил. лева
 - Срок на ползване на кредита – 36 месеца.
 - Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева.

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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Текущи:		
Получени аванси	199	121
Задължения за лихви по заеми	32	24
Данъчни задължения	45	1
Търговски задължения	9	5
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Други задължения	1	18
Текущи търговски и други задължения	287	170

През тримесечието Дружеството е получило аванс за отдадения под наем инвестиционен имот. Получени са и предплатени суми по предварителния договор за продажбата на проектна разработка „Оранжериен комплекс“. 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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи от наеми	121	72
Приходи от продажби	121	72

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(6)	(2)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(12)
Такси обслужващо дружество	(30)	(18)
Разходи за лицензирани оценки	(3)	-
Нотариални такси	(11)	-
Други разходи за външни услуги	(6)	(3)
	(59)	(21)

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(60)	(9)
Разходи за държавни и административни такси	(9)	(7)
	(69)	(16)

16. Финансови разходи

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(437)	(152)
Разходи за такси по банков кредит	(29)	(13)
Разходи за банкови такси и комисионни	(3)	(3)
Разходи по валутни операции	(1)	-
Финансови разходи	(470)	(168)

17. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетният доход за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	31.12.2016	31.12.2015
Доход за периода (в лв.)	1 951 000	3 846 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	3.22	6.36

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 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:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(2)
Общо възнаграждения	(26)	(11)

19. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	5
Общо текущи задължения към свързани лица	7	5
Общо задължения към свързани лица	7	5

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 четвъртото 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 – 27 януари 2017 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.