

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано като акционерно с решение № 9409/29.10.2007 г. във Варненски Окръжен съд по дело № 4915/2007 г. Единния идентификационен код е 148146418.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3.

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

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Органите на управление на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите са:

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

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

Към 31 декември 2016 г. е наето едно лице на трудов договор.

Към 31 декември 2016 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 56,20 % от капитала на Дружеството, чиито инструменти на собствения капитал се котира на фондова борса. Крайният собственик на групата е Дивелъпмънт Груп АД, регистриран в България. Дружеството не е публично и не е регистрирало своите акции на фондовата борса.

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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

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 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г.:

МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 18 декември 2015 г.

Измененията са предназначени да насърчат допълнително компаниите да прилагат професионална преценка при определяне на това каква информация да бъде оповестена във финансовите отчети. Алтерон АДСИЦ в съответствие с този стандарт решава, като взима предвид всички относими факти и обстоятелства, по какъв начин да обобщи информацията във финансовите отчети, които включват пояснителни приложения.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 02 декември 2015 г.

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите. Дружеството не прилага метода на амортизация, който се основава на приходите, генерирани от дейност, която включва използването на дадения актив.

Годишни подобрения 2012 - 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г.

Тези изменения засягат:

- ▶ МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- ▶ МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

Други изменения на МСФО, които са ефективни за първи път за годината, приключваща на 31 декември 2016 г. нямат съществено влияние върху финансовите резултати или позицията на Дружеството. Съответно, Дружеството не е извършило промени в счетоводната си политика през 2016 г.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

Ръководството очаква че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Дружеството в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети или изброени по-долу не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията

относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСФО 15 е ефективен за отчетни периоди, започващи на или преди 1 януари 2018 г. Ръководството е заявило, че ще оцени ефекта от МСФО 15, но все още не е в позиция да предостави количествена информация.

МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Промените изискват предприятието да изготви оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност; Предприятието обаче може да изпълни изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиции на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Измененията се прилагат със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружествата не са задължени да представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 16 – Лизинг (Публикуван на 13 януари 2016 г.), в сила от 01 януари 2019 г.

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този 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 финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да 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,

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

4.3. 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.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Секюритизация на недвижими имоти“.

Дружеството осъществява дейност по 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.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на услуги. Приходите от продажби са представени в пояснение 17.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;

- ▶ Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- ▶ Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- ▶ Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Дружеството е обвързано с договор за предоставяне на наемни услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

4.6. Оперативни разходи

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 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. Нематериални активи

Нематериалните активи включват лиценза на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички направени преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

Лиценз - 15 %

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.9. Оборудване и активи в процес на изграждане

Оборудването и активите в процес на изграждане се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото им оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации.

Амортизацията на оборудването се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- ▶ Компютърно оборудване 50 %
- ▶ Други ДМА 15 %

Избраният праг на същественост за оборудването и активите в процес на изграждане на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

Като активи в процес на изграждане са обособени разходите направени във връзка с проектна разработка. Ръководството на дружеството определя изготвения проект като типизиран, който може да бъде изграден върху всеки имот, без да се разработва отново по правилата на ЗУТ.

4.10. Отчитане на лизинговите договори

При лизингодателя

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството

ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.11.1. Инвестиционни имоти

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“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.12. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.12.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- ▶ кредити и вземания;
- ▶ финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- ▶ инвестиции, държани до падеж;
- ▶ финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.12.2. Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.13. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел 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.

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност към датата на отчета. Паричните средства във валута /евро/ се изразяват в левовата им равностойност по фиксиран курс на еврото.

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.

4.16. 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 4.17.

4.17. 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.17.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2016 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.17.3. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 17 890 хил. лв. към 31 декември 2016 г. 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.

5. Отчитане по сегменти

	31.12.2016 '000 лв.
Приходи на сегмента	121
Разходи за външни услуги	(59)
Разходи за персонал	(32)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 467
Амортизация	(7)
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)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4 024
Амортизация	(10)
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. 121 хил. лв. или 100 % от приходите на Дружеството са от един клиент и са по договор за наем.

През 2016 г. Дружеството е придобило нетекущи активи – инвестиционни имоти.

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи на Дружеството	121	72
Печалба		
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 на сегмента	18 127	10 061
Активи на Дружеството	18 127	10 061

6. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват лиценз. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Лиценз '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2016 г.	68
Салдо към 31 декември 2016 г.	68

Амортизации	
Салдо към 1 януари 2016 г.	(61)
Амортизация	(7)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(68)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-

	Лиценз '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2015 г.	68
Салдо към 31 декември 2015 г.	68

Амортизации	
Салдо към 1 януари 2015 г.	(51)
Амортизация	(10)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(61)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	7

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2016 г. или 2015 г.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

7. 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
Намаление от активи, държани за продажба		(154)	(154)
Салдо към 31 декември 2016 г.	3	3	6
Амортизации			
Салдо към 1 януари 2016 г.	(2)	-	(2)
Амортизация	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(3)	-	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-	3	3

	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
Разходи за проучване	-	3	3
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

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на дълготрайни материални активи към 31 декември 2016 г. или 2015 г.

Дружеството не е заложило дълготрайни материални активи като обезпечения по свои задължения.

8. Лизинг

8.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 9.

9. 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 инвестиционния имот е оценен по цена на придобиване.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари и към 31 декември 2016 г. е потвърдена стойността от 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 отдаваните под наем инвестиционни имоти в размер на 17 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

► 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 31.12.2016 г. и 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 годината 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 заложени 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 справедливата стойност	4 024
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	9 312
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	9 312
Новопридобити активи	6 111
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 467
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	17 890

Дружеството отдава инвестиционен имот по договор за оперативен лизинг. През годината има сключени анекси към договора за наем, с които се удължава срока на действието му. Сумите за наема са предплатени авансово.

10. Търговски и други вземания

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Данъци за възстановяване	-	518
Предплатени такси	18	14
Нефинансови активи	18	532
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. Предплатените такси включват такси за отпускане и управление на кредитите, във връзка със закупуването на инвестиционните имоти.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

11. 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:		
▶ в български лева	62	23
▶ в евро	-	29
Пари и парични еквиваленти	62	52

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2016 г., възлиза на 5 хил. лв. (2015 г.: 4 хил. лв.). Тя представлява внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите.

12. Активи, класифицирани като държани за продажба

Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на активи, класифицирани като държани за продажба за общата сума от 166 хил. лв. без ДДС, която ще бъде напълно изплатена през 2017 г. Предмет на сделката е Оранжевиен комплекс, чиято собственост ще бъде прехвърлена в деня на пълното издължаване на сумата по договор за продажба.

Балансовата стойност на активите, предназначени за продажба, може да бъде представена, както следва:

	2016 '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	154
Активи, класифицирани като държани за продажба	154

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 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.

Основният акционер е юридическо лице и притежава 56,20 % от капитала.

13.2. Дивиденди

Към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2015 г. Дружеството няма задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовите резултати съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, същите са загуби.

Преобразуването на резултата, подлежащ за разпределение, може да бъде представено както следва:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Печалба за годината	1 951	3 846
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(2 467)	(4 024)
Резултат за разпределяне	(516)	(178)

14. Възнаграждения на персонала

14.1. 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)

15. Заеми

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	11 447	5 397
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	461	482
Общо балансова стойност	11 908	5 879

Инвестиционните заеми са в лева и евро и са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

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 429 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 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 инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 322 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR 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.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 3 888 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR 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 EURIBOR 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.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по последните два договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 692 хил. лв.

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.

16. Търговски и други задължения

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

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9	5
Финансови пасиви	9	5
Данъчни задължения	45	1
Получени аванси	199	121
Задължения към персонала	-	1
Други задължения	1	19
Нефинансови пасиви	245	142
Текущи търговски и други задължения	254	147

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Получените аванси са от предплатен наем на инвестиционен имот по договор и от предплатени суми по предварителен договор за продажба на проектна разработка „Оранжевиен комплекс“.

17. 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

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Такси обслужващо дружество	(30)	(18)
Нотариални такси	(11)	-
Разходи за независим финансов одит	(6)	(2)
Други разходи за външни услуги	(6)	(3)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(12)
Разходи за лицензирани оценки	(3)	-
Разходи за външни услуги	(59)	(35)

19. 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)
Държавни и административни такси	(8)	(7)
Други разходи	(68)	(16)

20. 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)

21. Доход на акция

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

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

	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

22. Сделки със свързани лица

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

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

Крайният собственик на капитала на Алтерон АДСИЦ е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Между двете дружества няма извършвани сделки.

22.1. 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)

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	8	5
Общо текущи задължения към свързани лица	8	5
Общо задължения към свързани лица	8	5

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. към 31 декември 2016 г. и представляват възнаграждение на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период и внесени суми за гаранции за управление.

24. Безналични сделки

През 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.

25. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 17 890 хил. лв.

26. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Пари и парични еквиваленти	11	62	52
		62	52
Финансови пасиви	Пояснение	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	0	11 908	5 879
Търговски и други задължения	16	9	5
		11 917	5 884

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти вж пояснение 4.12. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

27.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството има и заеми в евро, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е изложено Дружеството, се минимизира.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, който е равен на валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка.

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банкови заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на SOFIBOR/ОЛП в България, в размер на +/- 1 % (за 2015 г. +/- 1 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR/LIBOR, в размер на +/- 1 % (за 2015 г. +/- 1 %). При част от получените заеми съществува договореност за минимален праг на лихвения процент, който е взет предвид при изчисление на възможните отклонения. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2016 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (SOFIBOR/ОЛП 1 %)	(54)	61	(54)	61
Заеми (EURIBOR/LIBOR 1 %)	(17)	-	(17)	-

31 декември 2015 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (SOFIBOR/ОЛП 1 %)	(27)	27	(27)	27

27.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

27.3. 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.

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2016 г.	Текущи До 12 месеца '000 лв.	Нетекущи Над 1 година '000 лв.
Търговски и други задължения	9	-
Заеми	461	11 447
Общо	470	11 447
31 декември 2015 г.	Текущи До 12 месеца '000 лв.	Нетекущи Над 1 години '000 лв.
Търговски и други задължения	5	-
Заеми	482	5 397
Общо	487	5 397

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

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 значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

27.4. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Тя се определя или потвърждава към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи. Сравнителният метод, при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Ориентировъчните стойности за имота се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Използван е и метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени. При оценката на сградите е приложен 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.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2016 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2016 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	17 890	17 890
Общо	-	-	17 890	17 890

31 декември 2015 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	9 312	9 312
Общо	-	-	9 312	9 312

Оценката по справедлива стойност на два от имотите на Дружеството се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани при определяне на справедливата стойност на другите два имота, са оценената стойност на наема, очакваните приходи от продажби и строителна стойност:

Наем	16.00 лв./кв.м.
Очаквани приходи от продажби	1 850.00 лв./кв.м.
Строителна дейност	1 065.00 лв./кв.м.

Нереализираните печалби от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

28. 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.

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Собствен капитал	5 957	4 006
Общо задължения	12 170	6 055
- Пари и парични еквиваленти	(62)	(52)
Нетен дълг	<u>12 108</u>	<u>6 003</u>
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	<u>1:2.03</u>	<u>1:1.50</u>

29. Събития след края на отчетния период

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

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 февруари 2017.