

Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2019 г.

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	41 588	19 333
Търговски и други финансови вземания	8	4 327	4 327
Предплащания и други активи	9	172	206
Отсрочени данъчни активи	7	18	58
		46 105	23 924
Текущи активи			
Финансови активи		97	-
Търговски и други финансови вземания	8	916	12 263
Предплащания и други активи	9	5 454	72
Данъчни вземания		444	-
Пари и парични еквиваленти	10	408	29
		7 319	12 364
Активи, класифицирани като държани за продажба		-	-
Общо активи		53 424	36 288
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	605	605
Други резерви	11.2	4 581	4 500
Неразпределена печалба		15 653	7 078
		20 839	12 183
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 486	16 506
Отсрочени данъчни пасиви	7	5	-
		21 491	16 506
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	5 614	3 863
Търговски и други задължения	14	5 472	3 729
Задължения към персонала		1	-
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	7	7
		11 049	7 599
Общо пасиви		32 585	24 105
Общо собствен капитал и пасиви		53 494	36 288

Съставил:

/Пенка Цветкова/

Дата: 27 февруари 2020 г.

Изпълнителен директор:

Илиян Лантаров



Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6 799	1 319
Приходи от наеми	6 10	78
Други приходи	15 1 343	1 943
Разходи за външни услуги	16 (187)	(88)
Разходи за персонала	12 (28)	(28)
Други разходи	17 (142)	(695)
Печалба от оперативна дейност	1 795	2 529
Финансови приходи	1 -	-
Финансови разходи	18 (1 151)	(1 092)
Печалба от придобиване на дъщерни дружества	7 975	-
Печалба преди данъци	8 620	1 437
(Разходи)/приходи за данъци върху дохода	(45)	58
Печалба за периода	8 575	1 495
Общо всеобхватен доход за периода	8 575	1 495
Доход на акция:	лв.	лв.
Основен доход на акция	19.1 14.17	2.47

Съставил:

/Пенка Цветкова/

Дата: 27 февруари 2020 г.

Изпълнителен директор:

/Иван Лангеров/

VARNA

ALTERON REIT

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени
в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2019 г.

Сделки със собствениците
Сделки със собствениците

Печалба за периода
Общо всеобхватен доход за периода
Салдо към 31 декември 2019 г.

Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
605	4 500	7 078	12 183
-	81	-	81
-	81	-	81
-	-	8 575	8 575
-	-	8 575	8 575
605	4 581	15 653	20 839

Всички суми са представени
в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2018 г.

Сделки със собствениците
Сделки със собствениците

Печалба за годината
Общо всеобхватен доход за годината
Салдо към 31 декември 2018 г.

Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
605	-	5 583	6 188
-	4 500	-	4 500
-	4 500	-	4 500
-	-	1 495	1 495
-	-	1 495	1 495
605	4 500	7 078	12 183

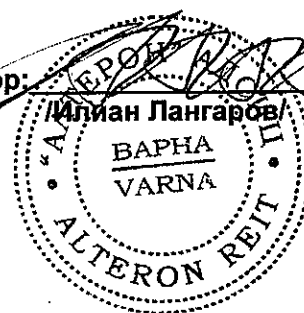
Съставил:

/Пенка Цветкова/

Изпълнителен директор:

/Илиан Лангаров/

Дата: 27 февруари 2020 г.



Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 851	2 680
Плащания към доставчици	(148)	(236)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(28)	(26)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(384)	(319)
Други постъпления за оперативна дейност	5 414	(28)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	7 705	2 071
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиции	(9 722)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	2 113	-
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	(5 931)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(13 540)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	11 416	12
Плащания по получени заеми	(3 908)	(1 321)
Плащания на лихви	(1 281)	(766)
Други плащания за финансова дейност	(15)	(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност	6 212	(2 080)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	377	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	29	33
Пари и парични еквиваленти в придобити на дъщерни предприятия	2	5
Пари и парични еквиваленти в края на периода	408	29

Съставил:

/Пенка Цветкова/

Изпълнителен директор:

/Илиан Данзаров/

Дата: 27 февруари 2020 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие, Алтерон Пропърти ЕООД („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

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

Обслужващо дружество на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ООД.

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2019 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 53.61 % от капитала на Алтерон АДСИЦ. Краен собственик на Групата е Александър Александров.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Групата 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 Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

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

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на „очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи“.

При прилагането на МСФО 9 Групата е използвала преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Групата по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Групата прилага новите изисквания за отчитане на хеджирането за бъдещи периоди и всички хеджиращи взаимоотношения могат да бъдат разглеждани като продължаващи хеджиращи взаимоотношения.

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Финансовите активи на Групата включват вземания и пари и парични еквиваленти. Финансовите активи на Групата продължават да се отчитат по амортизирана стойност. Към 01.01.2018 г. техният размер не е съществен. Следователно, ръководството е направило преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 9 няма съществен ефект върху финансовото състояние на Групата.

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

4.2. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие.

4.3. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

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

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

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на

придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата 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.

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

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на финансови и нефинансови активи и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.9. Оперативни разходи

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

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.11. Отчитане на лизинговите договори

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

4.12. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Групата 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 4.8 и пояснение 4.9.

4.13. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

4.13.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

4.13.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.13.5. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- Търговски вземания

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

4.14. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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 сделката /датата на уреждането.

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

4.14.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират като кредити и вземания.

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 Групата. 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

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. 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 Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, 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. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват 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.

Банковите и облигационни заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.15. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

предприятието майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.16. Пари и парични еквиваленти

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

4.17. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

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

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

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата под формата на допълнителни вноски.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.19. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

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

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

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 4.21.

4.20.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.20.2. Инвестиционни имоти

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

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

4.21.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

4.21.2. Обезценка на вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

на Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2019 участие	31 декември 2018 участие
Алтерон Пропърти ЕООД	гр. Варна, България	Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	100%	100%
Ти Ей Пропъртис ЕАД	гр.София,България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти	100%	-
ГЕЕ ЕООД	гр.София,България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти	100%	-
АВМ-2007 ЕООД	гр.София,България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти	100%	-
Инфодом ЕАД	гр.София,България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти	100%	-

По-долу е представена обобщена финансова информация за дъщерните дружества от Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи	11 238	5 254
Текущи активи	77	10 173
Общо активи	12 015	15 427
Собствен капитал	12 829	(548)
Нетекущи пасиви	124	5 400
Текущи пасиви	5 430	10 575
Общо пасиви	5 554	15 975
Общо собствен капитал и пасиви	18 383	15 427
Приходи	407	61
Разходи	(135)	(614)
Разходи за данъци върху дохода	(45)	-

Печалба/(загуба)	346	(553)
Общо всеобхватен доход/загуба	227	(553)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 398	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 400)	-
Нетен паричен поток	(2)	-

5.2. Придобиване на дъщерни дружества

На 31.12.2018 г. Групата придоби контрол над дружество Спърс ЕООД със седалище в гр. Варна, чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. С решение на общото събрание на Спърс ЕООД от 31.12.2018 г. е взето и решението за промяна наименованието на Дружеството на Алтерон Пропърти ЕООД.

В края на 2019 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от капитала на следните дружества при условията на чл.22а от ЗДСИЦ:

- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – 162,700 (сто шестдесет и две хиляди и седемстотин) обикновени поименни акции;
- „ГЕЕ“ ЕООД – 100 (сто) дружествени дяла;
- „АВМ – 2007“ ЕООД – 9 342 (девет хиляди триста четиридесет и два) дяла;
- „Инфодом“ ЕАД - 20 500 (двадесет хиляди и петстотин) броя акции.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна и София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1.

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	28 335
Отписани по договор за цесия	(9 600)
Продадени	(804)
Новопридобити чрез последващи разходи	83
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 319
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	19 333
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	19 333
Новопридобити чрез последващи разходи	8 482
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	799
Новопридобити чрез придобиване на дъщерни дружества	12 974
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	41 588

Инвестиционни имоти на стойност 27 349 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (31.12.2018 г.: 19 172 хил. лв.).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за четвъртото тримесечие на 2019 г. в размер на 10 хил. лв. (31.12.2018 г.: 78 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

6.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	41 588	19 333
Общо	41 588	19 333

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

Земя и сгради (Ниво 3)

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

7. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Търговски и други финансови вземания	(58)	40	(18)
	(58)	40	(18)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(18)

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Последваща оценка на финансови инструменти	-	5	5
	-	5	5
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		5

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи		
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	4 500	4 500
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(173)	(173)
Общо нетекущи финансови вземания	4 327	4 327
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	724	2 115
Други вземания	200	-

	(8)	(20)
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания		
Търговски вземания	916	2 095
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	-	10 575
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	-	(407)
Други финансови вземания	-	10 168
Общо текущи търговски и други финансови вземания	916	12 263

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и съответната обезценка или обратно проявление на обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Клиент 1	-	2 112
Клиент 2	1	3
Клиент 3	95	-
Клиент 4	540	
Клиент 5	200	
Клиент 6	88	
	924	2 115

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Предплатени разходи във връзка с облигационна емисия	172	206
Други активи, нефинансови	172	206
Текущи:		
Предплатени разходи	48	49
Предоставени аванси на доставчици	5 406	23
Други активи, нефинансови	5 454	72

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	408	19
- евро	-	10
Пари и парични еквиваленти	408	29

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в предприятието майка към 31 декември 2019 г., възлиза на 6 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 5 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Алтерон АДСИЦ.

	31 декември 2019	31 декември 2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо брой акции към 31 декември 2019	605 000	605 000

11.2. Други резерви

През 2018 г. основният акционер, Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, е направил увеличение на капиталовата база на Алтерон АДСИЦ под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Алтерон АДСИЦ и Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(23)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	(28)	(28)

13. Заеми

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

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	11 489	6 516
Облигационен заем	10 000	10 000
Сkonto	(3)	(10)
Общо балансова стойност	21 486	16 506
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 584	3 558
Лихви	60	307
Сkonto	(30)	(2)
Общо балансова стойност	5 614	3 863

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение по кредита е инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лева.
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка.
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.
- ▶ 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.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Банков оборотен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- ▶ Размер на кредита – 630 хил. лева.
- ▶ Срок на кредита – 17 април 2020 г.
- ▶ Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лева, към 31.12.2019 г. – усвоени 3 000 хил.лв.
- ▶ Срок на кредита – 25 декември 2031 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %. Лимит на кредита – 600 хил. лв.
- ▶ Срок на ползване на кредита – 12 месеца
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

14. Търговски и други задължения

31 декември 2019	31 декември 2018
'000 лв.	'000 лв.

Текущи:

Търговски задължения

Финансови пасиви

Получени аванси

Данъчни задължения

Други задължения

Нефинансови пасиви

Текущи търговски и други задължения

	37	12
	37	12
	5 374	3 112
	54	600
	7	5
	5 435	3 717
	5 472	3 729

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

15. Други приходи

Приходи от обратно проявление на обезценка
Печалба от продажба на актив
Други приходи

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
	428	-
	-	975
	915	968
	1 343	1 943

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

Нотариални такси
Разходи за застраховки
Такси обслужващо дружество
Разходи за независим одит
Регулаторни и други такси
Разходи за лицензирани оценки
Други
Разходи за външни услуги

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
	(40)	-
	(35)	(35)
	(46)	(31)
	(18)	(3)
	(5)	(5)
	(3)	(3)
	(40)	(11)
	(187)	(88)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 г. е в размер на 13 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството

17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

Разходи за държавни и административни такси
Разходи за местни данъци и такси
Разходи за лихви и неустойки
Разходи за очаквани кредитни загуби
Други
Други разходи

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
	(22)	-
	(92)	(76)
	(19)	(18)
	(9)	(600)
	-	(1)
	(142)	(695)

18. Финансови разходи

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 107)	(1 051)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(40)	(37)
Банкови такси и комисионни	(4)	(4)
Финансови разходи	(1 151)	(1 092)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	31 декември 2019	31 декември 2018
Печалба за периода (в лв.)	8 575 000	1 495 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	14.17	2.47

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

20.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Общо възнаграждения	(26)	(26)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	7	7

Общо задължения към свързани лица

7

7

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2019г.(31 декември 2018 г.: 7 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на предприятието майка към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сродни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

22.1.1. Валутен риск

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

22.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.04 % (2017 г.: +/- 0.03 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

22.2. Анализ на кредитния риск

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

Търговските вземания се състоят основно от един клиент. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи.

22.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

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

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

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Предприятието майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

24. Събития след края на отчетния период

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

25. Одобрение на финансовия отчет

Междинния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 27 февруари 2020 г.