

Междинен индивидуален финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния финансов отчет	5-13
Междинен доклад за дейността	-

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4.1	37 627	43 694
Инвестиции в дъщерни дружества	5	6 843	10 417
		44 470	54 111
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	6	16 493	6 864
Предплащания и други активи	7	5 954	11 890
Текущи вземания от свързани лица	23	115	50
Незавършено строителство	8	12 814	9 856
Пари и парични еквиваленти	9	148	70
		35 524	28 730
Активи, класифицирани като държани за продажба	10	5 238	5 175
		85 232	88 016
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премийни резерви	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	5 016	4 926
Неразпределена печалба		10 305	10 147
		33 908	33 660
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	29 457	34 370
		29 457	34 370
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	7 806	5 846
Търговски и други задължения	13	14 051	14 130
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	10	10
		21 867	19 986
		51 324	54 356
Общо пасиви		85 232	88 016
Общо собствен капитал и пасиви		85 232	88 016

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 29 януари 2025 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4.1	333	-
Приходи от наеми	4.1	15	11
Други приходи	14	1 577	1 692
Разходи за външни услуги	15	(255)	(202)
Разходи за персонала	16	(36)	(36)
Други разходи	17	(138)	(145)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	6	44	(420)
Печалба от оперативна дейност		1 540	900
Възстановена/ (начислена) загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	5	(27)	1 239
Финансови разходи	18	(1 355)	(1 485)
Печалба за периода		158	654
Общо всеобхватен доход за периода		158	654
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	19.1	0.10	0.43

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 29 януари 2025 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 505	17 082	4 926	10 147	33 660
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собственици	-	-	90	-	90
Печалба за периода	-	-	-	158	158
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	158	158
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 505	17 082	5 016	10 305	33 908
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпреде- лена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 505	17 082	4 837	9 493	32 917
Други сделки със собственици	-	-	89	-	89
Сделки със собственици	-	-	89	-	89
Печалба за периода	-	-	-	654	654
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	654	654
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 505	17 082	4 926	10 147	33 660

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 29 януари 2025 г.

Междинен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения	2 383	6 022
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(4 192)	(3 797)
Постъпления от наеми	12	12
Плащания към доставчици	(394)	(310)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(33)	(33)
(Плащания)/ постъпления за данъци различни от данък върху дохода, нетно	127	(610)
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	1 676	172
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(421)	1 456
Инвестиционна дейност		
Постъпления/(плащания) във връзка с увеличение/(намаление) на капитал на дъщерни дружества, нетно	3 484	532
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	1 429	582
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	4 913	1 114
Финансова дейност		
Получени заеми	3 811	3 403
Плащания по получени заеми	(6 780)	(4 929)
Плащания на лихви	(1 319)	(1 322)
Други плащания за финансова дейност	(126)	(125)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 414)	(2 973)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	78	(403)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	70	473
Пари и парични еквиваленти в края на периода	148	70

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 29 януари 2025 г.

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД. Седалището и адресът на управление на Дружеството към 31 декември 2024 г. е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

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

Дълговите инструменти на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Системата на управление на Дружеството 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.

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

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2024 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Дружеството, чиито капиталови и дългови инструменти котира на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов 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 (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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

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

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти за текущия отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 декември 2024	31 декември 2024	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	333	-	333
Приходи от наеми	15	-	15
Други приходи	1 341	236	1 577
Приходи на сегмента	1 689	236	1 925
Разходи за външни услуги	(253)	(2)	(255)
Разходи за персонал	(36)	-	(36)
Други разходи	(138)	-	(138)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	(26)	70	44
Оперативна печалба на сегмента	1 236	304	1 540
Финансови разходи	(1 355)	-	(1 355)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(27)	(27)
Загуба/ Печалба за периода на сегмента	(119)	277	158
Активи на сегмента	73 151	12 081	85 232
Пасиви на сегмента	37 824	13 500	51 324

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 4.2.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	53 753
Получен възстановен аванс	(1 875)
Рекласифициране към незавършено строителство	(6 217)
Рекласифициран аванс към други вземания	(1 967)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	43 694
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	43 694
Получен възстановен аванс	(1 400)
Рекласифициран аванс към предплащания и други вземания	(5 000)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	333
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 627

Инвестиционни имоти на стойност 37 627 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2023 г.: 37 294 хил. лв.).

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

4.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Всички дъщерни предприятия са специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2024 участие %	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2023 участие %
Ботевград пропъртис ЕООД	България	5 819	100	5 799	100
Алтерон Пропърти ЕООД	България	1 024	100	4 618	100
		6 843		10 417	

Инвестициите в дъщерни дружествата са отразени в междинния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Алтерон Пропърти ЕООД

През първото тримесечие на 2024 г. е взето решение за намаление на основния капитал на Алтерон Пропърти ЕООД с 917 хил. лв. Решението е вписано в Търговския регистър.

През второто тримесечие на 2024 г. едноличния собственик на капитала е извършил увеличение на основния капитал на Алтерон Пропърти ЕООД чрез ефективна парична вноска в размер на 10 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

През второто тримесечие на 2024 г. е взето решение за намаление на основния капитал на Алтерон Пропърти ЕООД с 2 033 хил. лв. Решението е вписано в Търговския регистър.

През третото тримесечие на 2024 г. е взето решение за намаление на основния капитал на Алтерон Пропърти ЕООД с 1 115 хил. лв.

Тест за обезценка

Изменението в отчетената загуба от обезценка на инвестицията в Алтерон Пропърти ЕООД може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(111)	(1 350)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	(27)	-
Възстановена загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	1 239
Салдо към края на периода	(138)	(111)

6. Търговски и други финансови вземания

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Търговски вземания	35	17
Коректив за очаквани кредитни загуби	(35)	-
Търговски вземания, нетно	-	17
Други вземания	16 922	7 355
Коректив за очаквани кредитни загуби	(429)	(508)
Други вземания, нетно	16 493	6 847
Търговски и други финансови вземания	16 493	6 864

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

Другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 14 791 хил. лв. по прекратени договори за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционен имот в общ размер на 1 055 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 647 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната начислена обезценка в нетен размер е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(508)	(88)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(229)	(493)
Възстановяване на загуба от обезценка	273	73
Салдо в края на периода	(464)	(508)

7. Предплащания и други активи

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Предоставени аванси	5 800	11 800
ДДС за възстановяване	152	89
Предплатени разходи	2	1
Други активи, нефинансови	5 954	11 890

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 11 800 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 8 декември 2022 г. за придобиване на 100% от дяловете на търговско дружество (специализирано). Същият е прекратен през 2024 г. Към същата дата Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 11 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е предоставило аванси в размер на 5 800 хил. лв. във връзка със сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти (земеделски земи), находящи се в община Маджарово и поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

8. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид намерението на ръководството на Дружеството и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

Към края на отчетния период натрупаните разходи в незавършеното строителство са:

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти, включително поземлените имоти и разходи по проектиране	6 263	6 217
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	6 095	2 656
Предоставени аванси за строителство	197	904
Капитализирани разходи за лихви и такси по проектно финансиране на строителството	259	79
Общо по проект строителство и изграждане:	12 814	9 856

Към 31 декември 2024 г. незавършеното строителство в размер на 12 814 хил. лв., представлява стойността на поземлените имоти, както и разходите по първия етап от строителството на обекта, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна, който е предназначен за продажба на клиенти. В тази сума са включени разходи за проектни работи, строителен надзор, изкопни работи и други видове строително - монтажни работи. През отчетния период в стойността на незавършеното строителство са капитализирани разходи за лихви и такси по получен целеви банков инвестиционен кредит, отпуснат през 2023 г. в размер на 180 хил. лв.

Материалните запаси са заложили като обезпечение по кредити.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	148	70
Пари и парични еквиваленти	148	70

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2024 г., възлиза на 8 хил. лв. (2023 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

10. Активи държани за продажба

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор дружеството е рекласифицирало инвестицията в Ти Ей Пропъртис ЕАД като актив държан за продажба по балансовата му стойност в размер на 5 205 хил. лв., която е била по-ниска от справедливата стойност намалена с разходите по продажбата. През 2022 г. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв.

През второто тримесечие на 2024 г. едноличния собственик на капитала е извършил увеличение на основния капитал на Ти Ей Пропъртис ЕАД чрез ефективна парична вноска в размер на 30 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

В края на 2024 г. едноличния собственик на капитала е извършил увеличение на основния капитал на Ти Ей Пропъртис ЕАД чрез ефективна парична вноска в размер на 33 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2024 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 504 998 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 Дружеството.

	31.12.2024	31.12.2023
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
Брой издадени и напълно платени акции	1 504 998	1 504 998
Общ брой акции към края на периода	1 504 998	1 504 998

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2024		31 декември 2023	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	767 566	51.00
Фин инвест къмпани ООД	228 550	15.19	228 550	15.19
УПФ ЦКБ - Сила	102 580	6.82	102 580	6.82
Други юридически лица	406 281	26.99	406 281	26.99
Други физически лица	21	-	21	-
	1 504 998	100	1 504 998	100

11.2. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството 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. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2024 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 90 хил. лв. Към 31 декември 2024 г. другите резерви са в размер на 5 016 хил. лв. (2023 г.: 4 926 хил. лв.) Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Заеми

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

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	29 394	32 329
Облигационен заем	-	2 000
Лихви с разсрочено плащане	63	78
Сkonto	-	(37)
Общо балансова стойност	29 457	34 370

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 854	3 888
Облигационен заем	2 000	2 000
Лихви	34	46
Сkonto	(82)	(88)
Общо балансова стойност	7 806	5 846

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

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени само върху собствените недвижими имоти на Дружеството, а за обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователна полица, издадена от ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД.

Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>

13. Търговски и други задължения

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	421	501
Финансови пасиви	421	501
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	129	128
Други нефинансови пасиви	1	1
Нефинансови пасиви	13 630	13 629
Текущи търговски и други задължения	14 051	14 130

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

На 6 декември 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). Към 31 декември 2024 г. Дружеството е получило авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до март 2025 г.

14. Други приходи

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	1 577	1 692
Други приходи	1 577	1 692

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

15. Разходи за външни услуги

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(198)	(147)
Разходи за независим одит	(19)	(18)
Регулаторни и други такси	(8)	(10)
Оценки на имоти	(14)	(9)
Нотариални такси	(2)	(6)
Застраховки	-	(1)
Други	(14)	(11)
Разходи за външни услуги	(255)	(202)

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(33)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Разходи за персонала	(36)	(36)

17. Други разходи

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(122)	(130)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(11)	(10)
Разходи за държавни и административни такси	(5)	(5)
Други разходи	(138)	(145)

18. Финансови разходи

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

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 202)	(1 345)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 202)	(1 345)
Банкови такси и комисионни	(153)	(140)
Финансови разходи	(1 355)	(1 485)

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 за съответната година.

	31.12.2024	31.12.2023
Печалба за периода (в лв.)	158 000	654 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	0.10	0.43

20. Безналични сделки

През 2024 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

Поясненията към междинния финансов отчет от стр. 5 до стр. 13 представляват неразделна част от него.

21. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент Дружеството не е страна по правни спорове и съответно няма начислени провизии.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния финансов отчет към 31 декември 2024 г.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

22.1. Сделки със собственици

	Пояснение	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	11.3	(90)	(89)

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	Пояснение	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска, нетно	5, 10	93	316
Намаление на основния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска, нетно	5	(3 577)	(848)
Префактурирани разходи		54	42

22.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	Пояснение	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Покупки на услуги		1	1

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Заплати	(32)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(34)	(34)

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	115	50
Общо вземания от свързани лица	115	50

Текущи задължения към:

- ключов управленски персонал

10

10

Общо задължения към свързани лица

10

10

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 2024 г. (2023 г.: 10 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

25. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 29 януари 2025 г.