

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121227792. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Протокол № 37/27.05.1998 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

Групата „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ се състои от предприятието-майка „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ и неговите дъщерни дружества АЛТЕРОН АДСИЦ, ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД, АБВ-ИНВЕСТИЦИИ ЕООД, УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, ЕСТАКАДА ЕООД, АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД, БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕАД, ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД.

Основната дейност на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Акциите на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД са регистрирани на Българска Фондова Борса АД под борсов код IDH.

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 148146418. Основната дейност на дъщерното дружество е секюритизация на недвижими имоти.

ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 821171457 с основна дейност проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища, вътрешна и външна търговия, посредничество, представителство, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 121886369 с основна дейност инвестиционни услуги и дейности на територията на Р. България, приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа, изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти, управление, в съответствие с със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.

УД СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е дружеството, вписано в Търговския регистър под ЕИК 175126124, е с основна дейност управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип.

ЕСТАКАДА ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 130121425 с основна дейност участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения.

АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200096522 с основна дейност отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти.

БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 206228393 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД е дружество, вписано в Търговския регистър под ЕИК 200536466 с основна дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Органите на управление на дружеството-майка са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Николай Петев Петков.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Манчева

Към 31 март 2023 г. в Групата има двадесет и един служители наети на трудов договор (31 декември 2022 г.: двадесет и един служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от три месеца до 31 март 2023 година е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Влияние на войната в Украйна върху дейността на Дружеството.

В края на февруари 2022 г. Русия нападна Украйна и започна война на територията на Украйна. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани. Икономическите санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги, изключване на определени банки от международната система SWIFT и др.

Ръководството на предприятието майка не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития оказват влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху финансовите пазари, търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността.

На този етап Ръководството на Групата счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността на ѝ, доколкото взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите, са с несъществен размер. Влияние върху Групата биха могли да окажат основно един или няколко от следните фактори:

- волатилност в цените на финансовите пазари;
- финансови затруднения при контрагенти на Групата, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с контрагенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на месец декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%.

Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. В момента имотният пазар в страната е под влияние на редица фактори, като висока инфлация, ръст в цените на строителните материали и ниски лихви по спестяванията и кредитите.

Ситуацията оказва влияние върху дейността и финансовото състояние на Групата, но тя продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната включително и въздействието на цялостната бизнес среда и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие изготвянето на междинния съкратен консолидиран финансов отчет.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Групата са:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително изменения, публикувани на 25 юни 2020 г.
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Отчети към приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация.

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 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

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:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС:
 - i. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - ii. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - iii. Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица 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.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г.

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

6. Управление на риска относно финансови инструменти

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. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

През периода Групата не е извършила значими сделки, различни от обичайната дейност на Групата.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 март 2023 Участие %	31 декември 2022 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	51,00	51,00
„АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ“ ЕООД	България	Отдаване под наем, експлоатация и управление на недвижими имоти	51,00	51,00
„БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС“ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти.	51,00	51,00
„ПЪТИЩА И СЪОРЪЖЕНИЯ-ГМС“ ЕООД	България	Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища	100,00	100,00
„АБВ-ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД	България	Инвестиционен посредник	100,00	100,00
„СТРАТЕГИЯ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД	България	Управление на дейността на КИС и ИД от затворен тип	100,00	100,00
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	България	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

8.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ), както следва:

Дъщерно предприятие	Дял на притежаваните участия и правото на глас, държани от НКУ		Общо всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	31 март 2023 г.	31 декември 2022 г.	за 3 месеца към 31 март 2023 г.	за 12 месеца към 31 декември 2022 г.	31 март 2023 г.	31 декември 2022 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	287	467	17 629	17 342

През периода приключващ на 31 март 2023 г. и на 31 декември 2022 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

Обобщена финансова информация за консолидирания финансов отчет на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия преди вътрешните групови елиминации е показана по-долу:

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	62 585	62 390
Текущи активи	19 565	20 090
Активи включени в групи за освобождаване	13 214	13 248
Общо активи	95 364	95 728
Нетекущи пасиви	37 043	36 864
Текущи пасиви	17 898	19 000
Пасиви, включени в групи за освобождаване	890	916
Общо пасиви	55 831	56 780
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 162	19 863
- неконтролиращо участие	19 371	19 085
	За 3 месеца към 31 март 2023	За 3 месеца към 31 март 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	1 043	390
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	(344)	(388)
Разходи за външни услуги	(42)	(87)
Разходи за персонала	(9)	(7)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	-	-
Други разходи	(47)	(55)
Печалба/(загуба) преди данъци	601	(147)
Разходи за данъци	-	-
Печалба от продължаващи дейности	601	(147)
Загуба от преустановени дейности	(16)	-
Печалба/(загуба) за периода	585	(147)
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	298	(75)
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	287	(72)
Общо всеобхватен доход за годината	585	(147)

Нетен паричен поток от оперативна дейност	550	(139)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(228)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(710)	55
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(388)	(84)

9. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансова дейност и Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	470	-	-	470
Финансови приходи	1 182	-	(196)	986
Приходи от предоставени услуги	666	3	(1)	668
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	-	-
Други приходи	-	1 040	-	1 040
Финансови разходи	(1 149)	(344)	197	(1 296)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(218)	-	36	(182)
Други оперативни разходи	(343)	(98)	-	(441)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	608	601	36	1 245
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба/(загуба) преди данъци	608	601	36	1 245
Разходи за данъци върху дохода	(11)	-	(4)	(15)
Печалба за годината от продължаващи дейности	597	601	32	1 230
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(16)	-	(16)
Печалба за годината	597	585	32	1 214
Активи на сегмента	145 768	95 364	(40 491)	200 641
Пасиви на сегмента	100 560	55 831	(15 337)	141 054

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	438	-	-	438
Финансови приходи	592	-	(171)	421
Приходи от предоставени услуги	598	3	(6)	595
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	-	-
Други приходи	30	387	-	417
Финансови разходи	(822)	(388)	177	(1 033)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(61)	-	5	(56)
Други оперативни разходи	(356)	(149)	-	(505)
Оперативна печалба на сегмента	419	(147)		277
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Печалба преди данъци	419	(147)	-	277
Разходи за данъци върху дохода	(56)	-	-	(56)
Печалба за годината	363	(147)		221
Активи на сегмента	133 960	88 552	(35 476)	187 036
Пасиви на сегмента	91 227	50 160	(10 312)	131 075

10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земи, сгради, компютри, периферни устройства и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	34	122	401	557
Новопридобити активи	-	1	-	1
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2023 г.	34	123	401	558
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Амортизация	(2)	(2)	(9)	(13)
Салдо към 31 март 2023 г.	(27)	(69)	(193)	(289)
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	7	54	208	269

	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2022 г.	21	118	401	540
Новопридобити активи	13	4	-	17
Салдо към 31 декември 2022 г.	34	122	401	557
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	(20)	(52)	(147)	(219)
Амортизация	(5)	(15)	(37)	(57)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	9	55	217	281

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в междинния съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други оперативни разходи“.

11. Инвестиционни имоти

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

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

Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	хил. лв. 72 313
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	725
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 384
Продажба на инвестиционен имот	(2 100)
Рекласифициране	(13 177)
Новопридобити, чрез последващи разходи	129
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	59 274
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 274
Покупка на инвестиционни имоти	168
Новопридобити, чрез последващи разходи	27
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	59 469

Инвестиционни имоти на стойност 43 097 хил. лв. към 31 март 2023 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2022 г.: 48 618 хил. лв.).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	59 469	49 025
- аванси за придобиване	-	10 249
Общо	59 469	59 274

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 ЗДСИЦДС случаи.

12. Финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване и на разположение за продажба в краткосрочен период.

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	3 205	2 859
Некотиран инструмент	17	159
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	187	186
Балансова стойност	3 409	3 204

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	28 483	28 377
Некотиран инструмент	21 499	20 909
Балансова стойност	49 982	49 286

Дългосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се разпределят по следния начин:

1. Финансови активи в размер на 2 442 хил. лв. (2022 г.: 2 136 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 17 хил. лв. (2022 г.: 159 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
3. Финансови активи, в размер на 763 хил. лв. (2022 г.: 723 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата, се разпределят по следния начин:

1. Финансови активи, в размер на 28 038 хил. лв. (2022 г.: 27 936 хил. лв.) се търгуват на публична фондова борса и са преоценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.
2. Финансови активи в размер на 3 189 хил. лв. (2022 г.: 2 599 хил. лв.) представляват дялове на договорни фондове. Те не се търгуват на активен пазар и тяхната справедлива стойност е цената им на обратно изкупуване към датата на отчета.
3. Дялове, които не се търгуват на активен пазар, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 18 310 хил. лв. (2022 г.: 18 310 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 445 хил. лв. (2022 г.: 441 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 16 197 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 15 827 хил. лв.), са предоставени като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Промените в справедливата стойност на финансовите активи, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови активи“.

12.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Активите, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

31 март 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	29 287	3 461	20 456	53 204
Общо	29 287	3 461	20 456	53 204

31 декември 2022 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	20 993	11 975	19 336	52 304
Общо	20 993	11 975	19 336	52 304

13. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2022	Включени в група за освобожд аване	Признати в печалбата или загубата	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	12	-	-	12
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	-	-	(6)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 679	-	47	1 726
Вземания по предоставени заеми	(157)	-	(26)	(183)
Търговски и други вземания	(60)	-	(5)	(65)
Вземания от свързани лица	(2)	-	-	(2)
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(154)	-	(35)	(189)
	1 310	-	(19)	1 291
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(381)			(447)
Отсрочени данъчни пасиви	1 691			1 738
Нетно отсрочени данъчни активи	1 310			1 291

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2021	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	888	(883)	7	12
Дългосрочни вземания от свързани лица	(16)	-	10	(6)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 449	-	230	1 679
Вземания по предоставени заеми	(111)	-	(46)	(157)
Търговски и други вземания	(62)	28	(26)	(60)
Вземания от свързани лица	(1)	-	(1)	(2)
Пари и парични еквиваленти	-	-	-	-

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2021 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(84)	-	(70)	(154)
	<u>2 061</u>	<u>(855)</u>	<u>103</u>	<u>1 310</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(276)			(381)
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 337</u>			<u>1 691</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>2 061</u>			<u>1 310</u>

14. Предоставени заеми

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	26 388	26 069
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 412	3 377
Очаквани кредитни загуби	(1 669)	(1 537)
Общо вземания по предоставени заеми	<u>28 131</u>	<u>27 909</u>

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 26 388 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 26 0609 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Групата на трети лица и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4,0% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 132 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 412 хил. лв., от които 700 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 3 377 хил. лв., от които 662 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца. Сделките и вземанията по тях са обезпечени с ликвидни акции, търгувани на БФБ, чиято справедлива стойност към 31 март 2023 г. е определена в размер на 4 978 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 978 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

15. Търговски и други вземания

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по цесии	6 796	6 733
Търговски вземания	3 102	2 603
Други вземания	8 819	9 326
Очаквани кредитни загуби	(816)	(787)
Финансови активи	17 901	17 875
Данъци за възстановяване	22	33
Други вземания	28	27
Нефинансови активи	50	60
Търговски и други вземания	17 951	17 935

Вземанията по цесии в размер на 6 796 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 6 733 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Търговските вземания към 31 март 2023 г. в размер на 3 102 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Основната част от другите вземания са предоставени аванси и суми с обезщетителен характер попрекратени предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти.

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

16. Вземания по предоставени аванси

Към 31 март 2023 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 22 941 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 22 562 хил. лв.) От тях 11 800 хил. лв. са предоставени по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано).

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 827	3 388
Пари и парични еквиваленти	2 827	3 388

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 31 март 2023 г., възлиза на 8 хил. лв. (2022 г.: 8 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ.

18. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството-майка се състои от 9 980 925 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 31 март 2023 г. и 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	31 март 2023	31 март 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	705 833	7,07
ДФ Прайм асетс*	-	-	-	Под 5%
Други акционери	6 025 001	60,37	6 025 001	60,37
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

19. Заеми

Заемите на Групата представляват задълженията, отчитани по амортизирана стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2023	31 декември 2022	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	6 460	5 980	37 268	37 087
Банкови заеми	27 187	27 578	33 106	32 926
Заеми от търговски предприятия	-	-	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 131	12 983	-	-
Общо балансова стойност	46 778	46 541	70 374	70 013

Всички задължения са деноминирани в български лева.

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

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019160;
- Брой облигации: 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 22.12.2024 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност.

Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 март 2023 г. е в размер на 4 030 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 30 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN: BG2100018212;
- Брой облигации: 30 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лева;
- плаващ лихвен процент с минимална стойност 3%
- падеж 16.12.2029 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 март 2023 г. е в размер на 375 хил. лв., представляващи задължения за лихви.

На 27.12.2017 г. Групата е емитирала облигационен заем на обща стойност 10 000 000 лева със следните характеристики:

- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигацията: 1 000 лева;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- 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

Емитент на облигацията е Алтерон АДСИЦ. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации се отчитат по амортизирана стойност. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 март 2023 г. е в размер на 2 055 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 31 март 2023 г. Групата е страна по следните договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- Размер на кредита – 6 820 хил. лв.; Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка; Срок на кредита – 25 март 2030 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 240 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 април 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 4 900 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 9 100 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 8 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 14 декември 2031 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 7 100 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 26 октомври 2025 г.;
- Размер на кредита – разрешени – 600 хил. лв.; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 27 октомври 2025 г.;

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

Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

Групата има договор за овърдрафт с лимит на кредита до 2 000 хил. лв. Лихвения процент е определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка. Срокът на ползване на кредита е 11 август 2025 г.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 28 180 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със спр̀ведлива стойност 12 311 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 13 131 хил. лв. към 31 март 2023 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 12. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 21 175 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – 4,5%.

20. Търговски и други задължения

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1 870	1 689
Задължения по договори за цесии	-	-
Задължения за покупка на инвестиции	5 040	5 784
Други задължения	409	40
Финансови пасиви	7 319	7 513
Получени аванси	13 500	13 500
Други задължения	-	169
Данъчни задължения	102	489
Задължения към персонала и осигурителни дружества	107	113
Нефинансови пасиви	13 709	14 271
Текущи търговски и други задължения	21 028	21 784

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата. Част от задълженията са свързани с договори по цесии и са лихвоносни.

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

Групата погасява своите задължения обичайно в рамките на 30 – 180 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата и членове на Съвета на директорите, които следва да бъдат уредени през 2023 г.

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани предприятия, ключовия управленски персонал и други предприятия под общ контрол на собствениците.

21.1. Сделки със собствениците

	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Приходи от лихви	16	16
Предоставени услуги	1	1
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	100	-

21.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(37)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Общо възнаграждения	(41)	(35)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 587	1 671
- други свързани лица под общ контрол	372	479
- очаквани кредитни загуби	(26)	(24)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 933	2 126

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	10	10
- ключов управленски персонал	7	3
- други свързани лица под общ контрол	8	103
Общо текущи задължения към свързани лица	25	116

Вземанията от собствениците в размер на 1 587 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 1 671 хил. лв.) са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на

погасяване през 2023 г. и вземане по договор за заем, придобито с договор за покупка на вземане, със срок на погасяване една година и лихвен процент – 6%.

Вземанията от и задълженията към свързаните лица са текущи и се събират/погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

23. Финансови приходи и разходи

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

	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	483	407
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	14	6
Приходи от валутни операции	489	
Други финансови приходи	-	8
Финансови приходи	986	421

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

	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(1 193)	(923)
Разходи за лихви по лизингови договори	(3)	(1)
Банкови такси и други финансови разходи	(100)	(109)
Финансови разходи	(1 296)	(1 033)

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 3 месеца към 31 март 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 хил. лв.
Приходи от услуги	665	592
Приходи с обезщетителен характер	1 040	417
Наеми	3	3
	1 708	1 012

25. Други оперативни разходи

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

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(127)	(182)
Разходи за персонала	(218)	(188)
Разходи за материали и консумативи	(9)	(9)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(15)	(16)
Други разходи	(72)	(110)
Други оперативни разходи	(441)	(505)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	31 март 2023 хил. лв.	31 март 2022 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	1 245	277
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(125)	(3)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(18)	(80)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	109	43
Текущ разход от данъци върху дохода	(34)	(40)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	19	(16)
Разходи за данъци върху дохода	(15)	(56)

27. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на дружеството-майка. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	31 март 2023	31 декември 2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	927 000	2 166 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,09	0,22

28. Провизии, условни активи и условни пасиви

Групата е цедент по договор за цесия от дата 09.07.2014 г. за прехвърляне на вземания от КТБ АД по срочни депозити за сумата от 225 хил. лв.. В случай, че вземането не може да бъде предмет на прихващане срещу вземанията на Банката от Цесионера и при условията на чл. 59 от Закона за банковата несъстоятелност, договорът за цесия се разваля по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването му.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидирания финансов отчет за периода, приключващ на 31 март 2023 г.

29. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала безналични сделки.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на междинния съкратен консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 март 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 30 май 2023 г.