

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2023 г.



Съдържание

Страница

Междинен консолидиран доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация		5	5
Имоти, машини и съоръжения	10	224	281
Други нематериални активи		3	5
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		81	60
Инвестиционни имоти	11	49 894	59 274
Дългосрочни финансови активи	12	4 402	3 204
Отсрочени данъчни активи	13	563	381
Нетекущи активи		55 172	63 210
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	50 254	49 286
Предоставени заеми	14	30 542	27 909
Търговски и други вземания	15	18 802	17 935
Вземания по предоставени аванси	16	22 849	22 562
Материални запаси		8 937	-
Вземания от свързани лица	22	1 751	2 126
Пари и парични еквиваленти	17	4 053	3 388
Текущи активи		137 188	123 206
Активи, класифицирани като държани за продажба		13 288	13 248
Общо активи		205 648	199 664

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		23 206	21 040
Печалба за периода		6 588	2 166
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		47 619	41 031
Неконтролиращо участие	8.2	17 687	17 342
Общо собствен капитал		65 306	58 373
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	31 518	37 087
Задължения по заеми	19	32 429	32 926
Задължения по лизингови договори		157	194
Отсрочени данъчни пасиви	13	1 838	1 691
Нетекущи пасиви		65 942	71 898
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	8 641	5 980
Задължения по заеми	19	42 389	40 561
Задължения по лизингови договори		37	36
Търговски и други задължения	20	22 375	21 784
Задължения към свързани лица	22	33	116
Текущи пасиви		73 475	68 477
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		925	916
Общо пасиви		140 342	141 291
Общо собствен капитал и пасиви		205 648	199 664

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 3 месеца към 31 декември 2023	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.	За 3 месеца към 31 декември 2022
Печалба от операции с финансови активи		7 006	551	2 773	1 293
Финансови приходи	23	2 419	565	2 388	626
Приходи от предоставени услуги	24	3 413	951	2 961	909
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		582	71	1 384	44
Други приходи		1 977	20	2 055	74
Финансови разходи	23	(4 941)	(1 147)	(4 834)	(1 194)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно		(1 038)	(550)	(761)	(300)
Други оперативни разходи	25	(2 202)	(810)	(3 118)	(1 545)
Печалба от оперативна дейност		7 216	(349)	2 848	(93)
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		-	-	113	113
Печалба преди данъци		7 216	(349)	2 961	20
Разходи за данъци върху дохода	26	(197)	(55)	(292)	(122)
Печалба за периода		7 019	(404)	2 669	(102)
(Загуба) за годината от преустановени дейности		(86)	(51)	(36)	(36)
Печалба за периода		6 933	(455)	2 633	(138)
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		6 588	70	2 166	131
Неконтролиращото участие		345	(525)	467	(269)
Общо всеобхватен доход за периода		6 933	(455)	2 633	(138)
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		6 588	70	2 166	131
Неконтролиращото участие		345	(525)	467	(269)
Доход на акция:	27	0,66	0,01	0,20 лв.	0,01 лв.

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразделена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	-	6 588	6 588	345	6 933
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	6 588	6 588	345	6 933
Салдо към 31 декември 2023 г.	9 981	193	7 191	460	29 794	47 619	17 687	65 306

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Общо	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба			
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 981	193	7 191	460	21 040	38 865	16 875	55 740
Неконтролиращо участие, възникващо при бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	2 166	2 166	467	2 633
Салдо към 31 декември 2022 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

	Пояснение	за 12 месеца	за 12 месеца
		към 31 декември 2023	към 31 декември 2022
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи		6 784	10 001
Придобиване на финансови активи		(3 149)	(17 344)
Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти (Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		(1 707)	(298)
Предоставени краткосрочни заеми		1 700	6 652
Постъпления от предоставени заеми		(1 973)	(2 274)
Постъпления от лихви		1 569	4 719
Постъпления от клиенти		95	149
Плащания към доставчици (Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно		4 919	3 184
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1 444)	(1 449)
Други потоци от оперативна дейност, нетно		(615)	73
Нетен паричен поток от оперативна дейност		6 784	(1 184)
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(1)	(17)
Плащания от дивиденди		213	410
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства		-	14 273
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси		-	(11 800)
Постъпления от предоставен заем на асоциирано дружество		-	1 400
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		212	4 266
Финансова дейност			
Постъпления от заеми		22 005	44 108
Плащания по заеми		(24 648)	(41 574)
Плащания на лихви		(3 684)	(4 459)
Плащания по финансов лизинг		(36)	(43)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(6 363)	(1 968)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		633	1 114
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	17	3 429	2 314
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване		(9)	(41)
Валутни разлики			1
Пари и парични еквиваленти в края на периода		4 053	3 388

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Кроу България Адвайзъри ЕООД

/Весела Манчева /

Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 29.02.2024 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 27 представляват неразделна част от него.

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 30 септември 2023 г. в Групата има двадесет и четири 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 дванадесет месеца до 31 декември 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 промени в МСФО 17 от юни 2020 г. и декември 2021 г.);
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и практически стандарт 2 Материални преценки;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъчни активи и пасиви, възникващи от еднократни сделки;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – Втори стълб;
- Изменения в МСС 8 Промени в счетоводната политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

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 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 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 декември 2023 Участие %	31 декември 2022 Участие %
„АЛТЕРОН“ АД СИЦ	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 АД СИЦ 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 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.	за 12 месеца към 31 декември 2023 г.	за 12 месеца към 31 декември 2022 г.	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
Алтерон АД СИЦ	49,00%	49,00%	345	467	17 687	17 342

През периода приключващ на 31 декември 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 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	49 899	62 390
Текущи активи	33 310	20 090
Активи включени в групи за освобождаване	13 288	13 248
Общо активи	96 497	95 728
Нетекущи пасиви	34 455	36 864
Текущи пасиви	19 969	19 000
Пасиви, включени в групи за освобождаване	925	916
Общо пасиви	55 349	56 780
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	20 985	19 863
- неконтролиращо участие	20 163	19 085
	За 12 месеца към 31 декември 2023	За 12 месеца към 31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	2 653	1 959
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	582	1 340
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	(1 499)	(1 148)
Разходи за външни услуги	(216)	(247)
Разходи за персонала	(41)	(22)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	1 123	13
Други разходи	(193)	(157)
Печалба/(загуба) преди данъци	2 409	1 738
Разходи за данъци	(212)	(7)
Печалба/(загуба) от продължаващи дейности	2 197	1 731
Загуба от преустановени дейности	(86)	-
Печалба/(загуба) за периода	2 111	1 731
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	1 077	883
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	1 034	848
Общо всеобхватен доход за годината	2 111	1 731

Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 511	2 781
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(32)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 948)	(2 804)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(437)	(55)

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 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 706	950	4 350	7 006
Финансови приходи	4 479	-	(2 060)	2 419
Приходи от предоставени услуги	3 410	11	(8)	3 413
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	582	-	582
Други приходи	285	1 692	-	1 977
Финансови разходи	(4 230)	(1 499)	788	(4 941)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(723)	1 123	(1 438)	(1 038)
Други оперативни разходи	(1 752)	(450)	-	(2 202)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	3 175	2 409	1 632	7 216
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба/(загуба) преди данъци	3 175	2 409	1 632	7 216
Разходи за данъци върху дохода	(111)	(212)	126	(197)
Печалба за годината от продължаващи дейности	3 064	2 197	1 758	7 019
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(86)	-	(86)
Печалба за годината	2 555	2 111	1 758	6 933
Активи на сегмента	145 413	96 497	(36 262)	205 648
Пасиви на сегмента	99 018	55 349	(14 025)	140 342

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	2 772	-	1	2 773
Финансови приходи	3 138	-	(750)	2 388
Приходи от предоставени услуги	2 962	11	(12)	2 961
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 384	-	1 384
Други приходи	105	1 950	-	2 055
Финансови разходи	(3 990)	(1 534)	690	(4 834)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(853)	(761)	853	(761)
Други оперативни разходи	(1 561)	(754)	(803)	(3 118)
Оперативна печалба на сегмента	2 573	296	(21)	2 848
Печалба от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал	-	-	113	113
Печалба преди данъци	2 573	296	92	2 961
Разходи за данъци върху дохода	(262)	63	(93)	(292)
Печалба от продължаващи дейности	2 311	359	(1)	2 669
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(36)	-	(36)
Печалба за годината	2 311	323	(1)	2 633
Активи на сегмента	144 697	95 728	(40 761)	199 664
Пасиви на сегмента	100 086	56 780	(15 575)	141 291

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 декември 2023 г.	34	123	401	558
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Амортизация	(5)	(14)	(39)	(58)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(30)	(81)	(223)	(334)

Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4	42	178	224
	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:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	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 инвестиционен имот	168
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	1 967
Възставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 875)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	582
Рекласифициране на активи	(8 951)
Новопридобити, чрез последващи разходи	2 663
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	49 894

Инвестиционни имоти на стойност 42 979 хил. лв. към 31 декември 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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	47 927	49 025
- аванси за придобиване	1 967	10 249
Общо	49 894	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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	4 332	2 859
Некотиран инструменти	22	159
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	48	186
Балансова стойност	4 402	3 204

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	29 134	28 377
Некотиран инструменти	21 120	20 909
Балансова стойност	50 254	49 286

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

1. Финансови активи в размер на 3 047 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 22 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 1 285 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 28 399 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 2 780 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 18 340 хил. лв. (2022 г.: 18 310 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 735 хил. лв. (2022 г.: 441 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 16 645 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 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	29 841	4 485	20 282	54 608
Общо	29 841	4 485	20 282	54 608
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 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	12	-	50	62
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	-	-	(6)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 679	-	97	1 776
Вземания по предоставени заеми	(157)	-	(61)	(218)
Търговски и други вземания	(60)	-	(16)	(76)
Вземания от свързани лица	(2)	-	(1)	(3)
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(154)	-	(104)	(258)
	1 310	-	(35)	1 275
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(381)			(563)
Отсрочени данъчни пасиви	1 691			1 838
Нетно отсрочени данъчни активи	1 310			1 275

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)
	2 061	(855)	103	1 310
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(276)			(381)
Отсрочени данъчни пасиви	2 337			1 691
Нетно отсрочени данъчни активи	2 061			1 310

14. Предоставени заеми

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	29 288	26 069
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 519	3 377
Очаквани кредитни загуби	(2 265)	(1 537)
Общо вземания по предоставени заеми	30 542	27 909

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 29 288 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 732 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 519 хил. лв., от които 807 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 декември 2023 г. е определена в размер на 5 024 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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по цесии	3 724	6 733
Търговски вземания	2 719	2 603
Други вземания	12 952	9 326
Очаквани кредитни загуби	(1 056)	(787)
Финансови активи	18 339	17 875
Данъци за възстановяване	89	33
Други вземания	374	27
Нефинансови активи	463	60
Търговски и други вземания	18 802	17 935

Вземанията по цесии в размер на 3 724 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 декември 2023 г. в размер на 2 719 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 декември 2023 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 22 849 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 22 562 хил. лв.) От тях 12 705 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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4 053	3 388
Пари и парични еквиваленти	4 053	3 388

Към 31 декември 2023 г. Групата няма блокиране парични средства.

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 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. е представен, както следва:

	31 декември 2023	31 декември 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
УПФ ЦКБ-СИЛА	674 721	6,76	-	-
УПФ Съгласие	608 806	6,10	-	-
Други акционери	4 741 474	47,51	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 декември 2023	31 декември 2022	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	8 641	5 980	31 518	37 087
Банкови заеми	28 791	27 578	32 429	32 926
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 598	12 983	-	-
Общо балансова стойност	51 030	46 541	63 947	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 декември 2023 г. е в размер на 6 035

хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници. Главница в размер на 1 956 хил. лв. и лихви в размер на 147 хил. лв. са с падеж на плащане 22.12.2023 г.

На 16.12.2021 г. Групата е емитирало 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 декември 2023 г. е в размер на 798 хил. лв., представляващи задължения за лихви. Лихви в размер на 721 хил. лв. са с падеж на плащане 16.12.2023 г.

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 декември 2023 г. е в размер на 1 976 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 31 декември 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.;

- Лимит на кредита – 2 000 хил. лева; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 11 август 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.

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 28 604 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 12 457 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 13 598 хил. лв. към 31 декември 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 21 669 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

20. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3 226	1 689
Задължения за покупка на инвестиции	5 040	5 784
Други задължения	143	40
Финансови пасиви	8 409	7 513
Получени аванси	13 500	13 500
Други задължения	166	169
Данъчни задължения	182	489
Задължения към персонала и осигурителни дружества	118	113
Нефинансови пасиви	13 966	14 271
Текущи търговски и други задължения	22 375	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 2024 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 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Приходи от лихви	67	67
Предоставени услуги	4	3
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	206	27

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 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(159)	(147)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(13)
Общо възнаграждения	(170)	(160)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 531	1 671
- други свързани лица под общ контрол	255	479
- очаквани кредитни загуби	(35)	(24)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 751	2 126

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	9	10
- ключов управленски персонал	14	3
- други свързани лица под общ контрол	10	103
Общо текущи задължения към свързани лица	33	116

Вземанията от собствениците в размер на 1 531 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 2024 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 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 940	1 949
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	54	25
Приходи от дивиденди	189	414
Приходи от валутни операции	236	-
Финансови приходи	2 419	2 388

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

	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(4 551)	(3 999)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(8)
Разходи по валутни операции	-	(446)
Банкови такси и други финансови разходи	(383)	(381)
Финансови разходи	(4 941)	(4 834)

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 хил. лв.
Приходи от услуги	3 402	1 630
Приходи с обезщетителен характер	1 977	1 320
Наеми	11	11
	5 390	2 961

25. Други оперативни разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(669)	(792)
Разходи за персонала	(982)	(897)
Разходи за материали и консумативи	(32)	(28)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(60)	(867)
Други разходи	(459)	(534)
Други оперативни разходи	(2 202)	(3 118)

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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	7 216	3 053
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(722)	(305)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(96)	(76)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	596	246
Текущ разход от данъци върху дохода	(222)	(135)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(35)	(35)
Разходи за данъци върху дохода	25	(170)

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 декември 2023	31 декември 2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	6 588 000	2 166 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,66	0,22

28. Провизии, условни активи и условни пасиви

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 декември 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.

- На 12 януари 2024 г. е прекратен предварителен договор за покупка на имоти, находящи се в гр. София, Студентски град.
- На 31 януари 2024 г. е прекратен предварителен договор за покупка дяловете на специализирано дружество.
- На 16 февруари 2024 г. е взето решение на заседание на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ - едноличен собственик на капитала на Алтерон Пропърти ЕООД за намаление на капитала на дъщерно дружество Алтерон Пропърти ЕООД на основание чл.149, ал.3, т.1 от ТЗ.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29 февруари 2024 г.