

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.

През 2020 г. в съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Майя Ангелова Пенева.

На 09.03.2021 г. Майя Пенева е освободена от заеманата длъжност. Новият член на съвета на директорите е Николай Петев Петков.

Към 30 септември 2022 г. в Групата има двадесет и двама служители наети на трудов договор (31 декември 2021 г.: двадесет и един служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от девет месец до 30 септември 2022 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 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично до отпадането ѝ на 1 април 2022 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В резултат имаше рязък спад в борсовите котировки на основните акции, търгувани на БФБ. Въпреки негативния ефект от пандемията, цените на акциите, в които Групата е инвестирала, не бяха значително повлияни.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Целите на ръководството във връзка с управлението на Групата са свързани основно с осигуряване на положителните финансови резултати от дейността на групата, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, продължаващите ефекти от световна пандемия във връзка с COVID – 19 и в съответствие с интересите на инвеститорите. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

Ръководството текущо следи портфейла си от вземания и с оглед реализиране на доходност за Групата търси начини за неговото оптимизиране, като реструктурира вземания, които смята, че са по-рискови. Основно предизвикателство за годината е неутрализиране ефекта от пандемията, като мениджмънтът има оптимистични очаквания за решаването на проблема в глобален мащаб. Очакванията са за повишаване на събираемостта на вземанията и придобиването на по-качествени такива, които да осигурят един равномерен темп на нарастване на печалбата на Групата.

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 2022 г.

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

- Изменения в МСФО 3 – Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и годишни подобрения 2018 – 2020;

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 2022 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 МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизингови договори: Задължение по лизинг 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 2021 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 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получи широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица.

Военният конфликт на територията на Украйна от страна на Руската федерация доведе до спад на руската рубла с над 25% (към 01 март 2022 г.). С цел предотвратяване на обезценяване на руската рубла, Руската федерация от своя страна въведе редица ограничителни мерки, сред които временна забрана на чуждестранни лица да продават свои инвестиции както и покупка на чуждестранна валута за руски рубли, плащанията по задължения към чуждестранни лица да се извършват само в руски рубли и други.

Дъщерното дружество “Пътища и съоръжения - ГМС” ЕООД има сключен предварителен договор за покупка на финансови активи, чиито емитент е със седалище в Руската Федерация. След започване на военните действия и предвид създадите се обстоятелства и ограничения, действията по изпълнението на предварителния договор са преустановени и ще бъдат възобновени и финализирани, когато и ако ситуацията го позволи.

Във връзка с гореизложението и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Групата е извършила преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на повишен риск. На база на извършения анализ ръководството не е идентифицирало изложеност на съществен валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Предоставения аванс за покупка на акции от руски емитент представляват по-малко от 1 % от активите на групата. Ето защо ръководството счита, че към момента тази сделка не оказва съществено влияние върху дейността 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 | 30 септември 2022 Участие % | 31 декември 2021 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 | |
|---------------------|--|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| | 30 септември 2022 г. | 31 декември 2021 г. | за 9 месеца към 30 септември 2022 г. | за 9 месеца към 30 септември 2021 г. | 30 септември 2022 г. | 31 декември 2021 г. |
| Алтерон АДСИЦ | 49,00% | 49,00% | 848 | 27 | 17 723 | 16 875 |

През периода приключващ на 30 септември 2022 г. и на 31 декември 2021 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:

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|---|---|---|
| Активи | | |
| Нетекущи активи | 78 170 | 76 087 |
| Текущи активи | 10 258 | 12 160 |
| Общо активи | 88 428 | 88 247 |
| Нетекущи пасиви | 42 538 | 40 879 |
| Текущи пасиви | 5 620 | 8 829 |
| Общо пасиви | 48 158 | 49 708 |
| Собствен капитал, относим към: | | |
| - собствениците на компанията-майка | 20 538 | 19 655 |
| - неконтролиращо участие | 19 732 | 18 884 |
| | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
| Приходи | 1 959 | 407 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 1 340 | 47 |
| Финансови приходи | - | 936 |
| Финансови разходи | (1 148) | (927) |
| Разходи за външни услуги | (247) | (205) |
| Разходи за персонала | (22) | (27) |
| Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби | 13 | 5 |
| Други разходи | (157) | (180) |
| Печалба/(загуба) преди данъци | 1 738 | 56 |
| Разходи за данъци | (7) | - |
| Печалба/(загуба) за периода | 1 731 | 56 |
| Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка | 883 | 29 |
| Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие | 848 | 27 |
| Общо всеобхватен доход за годината | 1 731 | 56 |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 2 781 | (13 388) |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | (32) | 8 295 |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (2 804) | 5 123 |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | (55) | 30 |

8.3. Придобиване на Ботевград пропъртис ЕООД през май 2021 г.

През м. Май 2021 г. Групата придоби контрол върху 51,00% от дяловете на Ботевград пропъртис ЕООД със седалище в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40 чрез покупка на 100 % от дяловете на Ботевград пропъртис ЕООД от Алтерон АДСИЦ. От датата на придобиването дружество Ботевград пропъртис е реализирало загуба в размер на 8 хил. лв. Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Ботевград пропъртис ЕООД е извършено през 2021 г.

| | Справедлива стойност към датата на придобиване |
|----------------------------------|---|
| | хил. лв. |
| Инвестиционни имоти | 5 447 |
| Общо активи | 5 447 |
| Задължения | (52) |
| Нетни разграничими активи | 5 395 |

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

| | хил. лв. |
|---|------------|
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | 5 395 |
| Общо възнаграждение | (2 754) |
| Неконтролиращо участие | (2 644) |
| Репутация от придобиване на дъщерно предприятие | (3) |

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 9 месеца към 30 септември 2022 | За 9 месеца към 30 септември 2022 | За 9 месеца към 30 септември 2022 | За 9 месеца към 30 септември 2022 |
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Печалба от операции с финансови активи | 1 480 | - | - | 1 480 |
| Финансови приходи | 2 313 | - | (551) | 1 762 |
| Приходи от предоставени услуги | 2 052 | 9 | (9) | 2 052 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | | 1 340 | - | 1 340 |
| Други приходи | 31 | 1 950 | - | 1 981 |
| Финансови разходи | (2 982) | (1 148) | 490 | (3 640) |
| Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно | (531) | 13 | 57 | (461) |
| Други оперативни разходи | (1 035) | (426) | - | (1 461) |
| Оперативна печалба/(загуба) на сегмента | 1 328 | 1 738 | (13) | 3 053 |

| | Финансова дейност | Недвижими имоти | Елиминации | Общо |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. |
| Печалба от бизнес комбинации | - | - | - | - |
| Печалба/(загуба) преди данъци | 1 328 | 1 738 | (13) | 3 053 |
| Разходи за данъци върху дохода | (163) | (7) | - | (170) |
| Печалба за годината | 1 165 | 1 731 | (13) | 2 883 |
| Активи на сегмента | 147 571 | 88 428 | (39 864) | 196 135 |
| Пасиви на сегмента | 104 106 | 48 158 | (14 752) | 137 512 |

| | Финансова дейност | Недвижими имоти | Елиминации | Общо |
|--|---|---|---|---|
| | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
| Печалба от операции с финансови активи | 915 | 10 | 12 | 937 |
| Финансови приходи | 897 | - | (254) | 643 |
| Приходи от предоставени услуги | 1 542 | 8 | (13) | 1 537 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - | 47 | - | 47 |
| Други приходи | - | 399 | - | 399 |
| Финансови разходи | (1 318) | (927) | 155 | (2 090) |
| Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно | (54) | 5 | 67 | 18 |
| Други оперативни разходи | (786) | (412) | - | (1 198) |
| Оперативна печалба на сегмента | 1 196 | (870) | (33) | 293 |
| Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | - | - | - | - |
| Печалба от бизнес комбинации | - | 8 025 | (7 553) | 472 |
| Печалба преди данъци | 1 196 | 7 155 | (7 586) | 765 |
| Разходи за данъци върху дохода | (144) | - | (6) | (150) |
| Печалба за годината | 1 052 | 7 155 | (7 592) | 615 |
| Активи на сегмента | 84 904 | 79 904 | (40 599) | 124 209 |
| Пасиви на сегмента | 44 707 | 29 670 | (3 614) | 70 763 |

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 2022 г. | 21 | 118 | 401 | 540 |
| Новопридобити активи | 7 | 2 | - | 9 |
| Отписани активи | - | - | - | - |
| Салдо към 30 септември 2022 г. | 28 | 120 | 401 | 549 |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 1 януари 2022 г. | (20) | (52) | (147) | (219) |
| Амортизация | (4) | (10) | (27) | (41) |
| Салдо към 30 септември 2022 г. | (24) | (62) | (174) | (260) |
| Балансова стойност към 30 септември 2022 г. | 4 | 58 | 227 | 289 |

| | 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 2021 г. | 21 | 116 | 397 | 534 |
| Корекции, дължащи се на преоценка на лизинговите задължения | | | 4 | 4 |
| Новопридобити активи | - | 2 | - | 2 |
| Отписани активи | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2021 г. | 21 | 118 | 401 | 540 |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 1 януари 2021 г. | (17) | (36) | (99) | (152) |
| Амортизация | (3) | (16) | (48) | (67) |
| Салдо към 31 декември 2021 г. | (20) | (52) | (147) | (219) |
| Балансова стойност към 31 декември 2021 г. | 1 | 66 | 254 | 321 |

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, 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 2021 г. | 45 161 |
| Новопридобити, чрез покупка | 25 576 |
| Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти | 7 359 |
| Новопридобити чрез последващи разходи | 19 |
| Продажба на инвестиционни имоти | (6 220) |
| Префактурирани извършени разходи (ПУП) | (18) |
| Възстановени аванси | (1 100) |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 1 536 |
| Балансова стойност към 31 декември 2021 г. | 72 313 |
| Балансова стойност към 1 януари 2022 г. | 72 313 |
| Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти | 717 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 1 340 |
| Новопридобити, чрез последващи разходи | 26 |
| Балансова стойност към 30 септември 2022 г. | 74 396 |

Инвестиционни имоти на стойност 48 617 хил. лв. към 30 септември 2022 г. са заложили като обезпечение по заеми (31 декември 2021 г.: 49 334 хил. лв.).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 септември, оценявани периодически по справедлива стойност:

| Ниво 3 | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Инвестиционни имоти: | | |
| - земя и сгради | 73 679 | 62 788 |
| - аванси за придобиване | 717 | 9 525 |
| Общо | 74 396 | 72 313 |

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

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.

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Дългосрочни финансови активи | | |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата | | |
| Борсово търгувани | 2 424 | 1 803 |
| Некотиран инструменти | 596 | 408 |
| Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност | 181 | 171 |
| Балансова стойност | 3 201 | 2 382 |

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Краткосрочни финансови активи | | |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата | | |
| Борсово търгувани | 28 628 | 27 209 |
| Некотиран инструменти | 21 250 | 20 158 |
| Балансова стойност | 49 878 | 47 367 |

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

1. Финансови активи в размер на 2 077 хил. лв. (2021 г.: 1 472 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 596 хил. лв. (2021 г.: 408 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 347 хил. лв. (2021 г.: 331 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 28 514 хил. лв. (2021 г.: 26 842 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 3 523 хил. лв. (2021 г.: 2 068 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 17 586 хил. лв. (2021 г.: 17 586 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 255 хил. лв. (2021 г.: 367 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 15 830 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 219 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.

| 30 септември 2022 г. | Ниво 1 хил. лв. | Ниво 2 хил. лв. | Ниво 3 хил. лв. | Общо хил. лв. |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 28 694 | 6 016 | 18 188 | 52 898 |
| Общо | 28 694 | 6 016 | 18 188 | 52 898 |

| 31 декември 2021 г. | Ниво 1 хил. лв. | Ниво 2 хил. лв. | Ниво 3 хил. лв. | Общо хил. лв. |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 18 416 | 12 864 | 18 298 | 49 578 |
| Общо | 18 416 | 12 864 | 18 298 | 49 578 |

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 2021 хил. лв. | Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв. | Признати в печалбата или загубата хил. лв. | 30 септември 2022 хил. лв. |
|--|---------------------------------|---|--|----------------------------------|
| Нетекущи активи | | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 888 | - | 7 | 895 |
| Дългосрочни вземания от свързани лица | (16) | - | (1) | (17) |
| Текущи активи | | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 1 449 | - | 112 | 1 561 |
| Вземания по предоставени заеми | (111) | - | (39) | (150) |
| Търговски и други вземания | (62) | - | (7) | (69) |
| Вземания от свързани лица | (1) | - | (1) | (2) |
| Текущи пасиви | | | | |
| Задължения към персонал и осигурителни предприятия | (2) | - | - | (2) |
| Неизползвани данъчни загуби | (84) | - | (37) | (121) |
| | 2 061 | - | 34 | 2 095 |
| Признати като: | | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (276) | | | (361) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 2 337 | | | 2 456 |
| Нето отсрочени данъчни активи | 2 061 | | | 2 095 |

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 31 декември 2020 хил. лв. | Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв. | Признати в печалбата или загубата хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|--|---------------------------------|---|--|---------------------------------|
| Нетекущи активи | | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 871 | 5 | 12 | 888 |
| Дългосрочни вземания от свързани лица | (7) | (3) | (6) | (16) |
| Текущи активи | | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 1 154 | - | 295 | 1 449 |
| Вземания по предоставени заеми | (86) | - | (25) | (111) |
| Търговски и други вземания | (61) | - | (1) | (62) |
| Вземания от свързани лица | - | - | (1) | (1) |
| Пари и парични еквиваленти | - | - | - | - |
| Текущи пасиви | | | | |
| Задължения към персонал и осигурителни предприятия | (1) | - | (1) | (2) |
| Неизползвани данъчни загуби | - | - | (84) | (84) |
| | 1 870 | 2 | 189 | 2 061 |
| Признати като: | | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (155) | | | (276) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 2 025 | | | 2 337 |
| Нетно отсрочени данъчни активи | 1 870 | | | 2 061 |

14. Предоставени заеми

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 28 361 | 25 607 |
| Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 3 341 | 3 234 |
| Очаквани кредитни загуби | (1 461) | (1 075) |
| Общо вземания по предоставени заеми | 30 241 | 27 766 |

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 28 361 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 25 607 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 260 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 341 хил. лв., от които 629 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 3 234 хил. лв., от които 521 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 30 септември 2022 г. е определена в размер на 4 932 хил. лв. (31

декември 2021 г.: 4 794 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

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Вземания по цесии | 5 715 | 3 858 |
| Търговски вземания | 2 985 | 4 810 |
| Други вземания | 5 902 | 4 522 |
| Очаквани кредитни загуби | (525) | (472) |
| Финансови активи | 14 077 | 12 718 |
| Данъци за възстановяване | 42 | 27 |
| Други вземания | 23 | 57 |
| Нефинансови активи | 65 | 84 |
| Търговски и други вземания | 14 142 | 12 802 |

Вземанията по цесии в размер на 5 715 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 3 858 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Търговските вземания към 30 септември 2022 г. в размер на 2 985 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 по прекратени 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 30 септември 2022 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 16 030 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 15 181 хил. лв.) От тях 6 175 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:

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: | | |
| - български лева | 2 834 | 2 314 |
| Пари и парични еквиваленти | 2 834 | 2 314 |

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 30 септември 2022 г., възлиза на 7 хил. лв. (2021 г.: 7 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

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 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г. е представен, както следва:

| | 30 септември 2022 | 30 септември 2022 | 31 декември 2021 | 31 декември 2021 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | 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% | 619 100 | 6,20 |
| Други акционери | 6 025 001 | 60,37 | 5 405 901 | 54,17 |
| 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 | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 30 септември 2022 | 31 декември 2021 | 30 септември 2022 | 31 декември 2021 |
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Облигационни заеми | 5 466 | 5 944 | 41 769 | 42 824 |
| Банкови заеми | 683 | 4 680 | 59 747 | 46 423 |
| Заеми от търговски предприятия | - | 1 937 | - | - |
| Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 12 830 | 12 390 | - | - |
| Общо балансова стойност | 18 979 | 24 951 | 101 516 | 89 247 |

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 30 септември 2022 г. е в размер на 4 102 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

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 30 септември 2022 г. е в размер на 273 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 30 септември 2022 г. е в размер на 1 091 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 30 юни 2022 г. Групата е страна по следните договори 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 – 4 700 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.;
- Лимит на кредита – 2 000 хил. лв.; Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка; Срок на ползване 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 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 6 000 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 3 години при променлив лихвен процент. С анекс от 30.08.2021 г. и 28.10.2021 г. лимитът на овърдрафта е увеличен до 13 000 хил. лв. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 1 500 хил. лв. Срокът за ползване на овърдрафта е 1 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи и финансови активи собственост на свързани лица.

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 27 708 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 11 895 хил. лв.

Заемите от търговски предприятия се олихвяват с лихвен процент 5% и са с едногодишен срок на погасяване. Заемите са необезпечени.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 12 830 хил. лв. към 30 септември 2022 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 20 762 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – 4,5%.

20. Търговски и други задължения

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 4 426 | 4 265 |
| Задължения по договори за цесии | 710 | 894 |
| Задължения за покупка на инвестиции | 8 007 | 6 380 |
| Други задължения | 22 | 40 |
| Финансови пасиви | 13 165 | 11 579 |
| Други задължения | 292 | 41 |
| Задължения към персонала и осигурителни дружества | 72 | 84 |
| Получени аванси | 739 | 750 |
| Нефинансови пасиви | 1 103 | 875 |
| Текущи търговски и други задължения | 14 268 | 12 454 |

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 2022 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 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
|--|---|---|
| Предоставени заеми, прехвърлени с цесия | - | 1 100 |
| Приходи от лихви | 50 | 14 |
| Постъпления от преодставени заеми | - | 9 |
| Платени лихви | - | 2 |
| Предоставени услуги | 3 | 3 |
| Погасени търговски вземания, прехвърлени с цесия | - | 20 |
| Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия | 27 | 70 |
| Търговски задължения, прехвърлени с цесия | - | 1 100 |

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 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
|--------------------------------|---|---|
| Краткосрочни възнаграждения: | | |
| Заплати, включително бонуси | (105) | (73) |
| Разходи за социални осигуровки | (9) | (8) |
| Общо възнаграждения | (114) | (81) |

22. Разчети със свързани лица в края на периода

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Текущи | | |
| Вземания от: | | |
| - собствениците | 1 674 | 1 632 |
| - други свързани лица под общ контрол | 995 | 627 |
| - очаквани кредитни загуби | (20) | (13) |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 2 649 | 2 246 |

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 31 декември 2021 хил. лв. |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Текущи | | |
| Задължения към: | | |
| - собствениците | 9 | 6 |
| - ключов управленски персонал | 19 | 3 |
| - други свързани лица под общ контрол | 7 | 4 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 35 | 13 |

Вземанията от собствениците в размер на 1 674 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 1 632 хил. лв.) са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на погасяване през 2022 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 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
|--|---|---|
| Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата | 1 333 | 610 |
| Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата. | 8 | - |
| Приходи от дивиденди | 413 | - |
| Други финансови приходи | 8 | 33 |
| Финансови приходи | 1 762 | 643 |

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

| | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност | (2 905) | (1 925) |
| Разходи за лихви по лизингови договори | (6) | (7) |
| Разходи по валутни операции | (445) | - |
| Банкови такси и други финансови разходи | (284) | (158) |
| Финансови разходи | (3 640) | (2 090) |

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

| | За 9 месеца към 30 септември 2022 хил. лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 хил. лв. |
|----------------------------------|---|---|
| Приходи от услуги | 2 043 | 1 529 |
| Приходи с обезщетителен характер | 1 981 | 399 |
| Наеми | 9 | 8 |
| | 4 033 | 1 936 |

25. Други оперативни разходи

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

| | За 9 месеца към 30 септември 2022 '000 лв. | За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв. |
|--|---|---|
| Разходи за външни услуги | (548) | (387) |
| Разходи за персонала | (609) | (486) |
| Разходи за материали и консумативи | (20) | (11) |
| Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи | (47) | (58) |
| Други разходи | (237) | (256) |
| Други оперативни разходи | (1 461) | (1 198) |

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:

| | 30 септември 2022 хил. лв. | 30 септември 2021 хил. лв. |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане | 3 053 | 765 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| Очакван разход за данъци | (305) | (76) |
| Данъчен ефект от: | | |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | (76) | (145) |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | 246 | 96 |
| Текущ разход от данъци върху дохода | (135) | (125) |
| Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи: | | |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | (35) | (25) |
| Разходи за данъци върху дохода | (170) | (150) |

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:

| | 30 септември 2022 | 30 септември 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 2 035 000 | 588 000 |
| Средно претеглен брой акции | 9 980 925 | 9 980 925 |
| Основен доход на акция (в лв. за акция) | 0,20 | 0,05 |

28. Провизии, условни активи и условни пасиви

Групата има начислени провизии в размер на 20 хил. лв. към 30 юни 2022 г., свързани с наказателни постановления от Регулаторен орган, които са в процес на обжалване.

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 30 септември 2022 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.

Други некоригиращи събития след датата на финансовия отчет се свеждат до:

- В началото на четвърто тримесечие 2022 г. Алтерон АДСИЦ стартира изпълнението на Проект за изграждане на жилищни сгради в собствени имоти, находящи се в местност „Кабакум“, гр. Варна.

- На 4 ноември 2022 г. ръководството на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ свика извънредно Общо събрание на акционерите с цел овластяване Съвета на директорите и представляващия дружеството за сключване на нотариално заверен договор за покупко-продажба, по силата на който „АЛТЕРОН“ АДСИЦ ще прехвърли 100% от дяловото си участие в „ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС“ ЕАД, ЕИК: 200536466, при спазване изискванията на ЗДСИЦДС.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29 ноември 2022 г.