

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.

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 дружество, 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.

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 31 декември 2021 г. в Групата има двадесет и един служители наети на трудов договор (31 декември 2020 г.: двадесет служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месец до 31 декември 2021 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 2020 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 30 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 преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 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.

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 темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, съобразен с реалните икономически и политически условия в страната, продължаващата 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.

В тази връзка мениджмънтът на Групата продължава внимателно да следи ситуацията чрез анализ на потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерките, свързани с нея, и с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на тези ефекти върху дейността на

дружеството. Поради непредсказуемата ситуация, динамика в развитието на COVID - 19 и невъзможността от предвиждане на бъдещото на епидемията, практически е невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Дружеството и финансовото състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID – 19 е малко вероятно да окаже съществено влияние върху активите и пасивите на Групата и няма да постави под съмнение възможността на Групата да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса.

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 при 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 2021 г.

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

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието от ЕС.
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., приети от ЕС;

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 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 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 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 е приет 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., все още не са 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., все още не са приети от ЕС;

- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. База за консолидация

7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2021 Участие %	31 декември 2020 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
„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
„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ АД	България	Управление на модерни оранжерийни инсталации.	-	-
„ЕСТАКАДА“ ЕООД	България	Участие в експлоатацията и поддържането на транспортиращи съоръжения	100,00	100,00

7.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

През 2020 г. Групата продава 2,61% от участието си в Алтерон АДСИЦ, но запазва собственост над 50%. Към 31 декември 2020 г. и към 31 декември 2021 г. Групата притежава 51,00% от капитала на Алтерон АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ), както следва:

Дъщерно предприятие	Дял на притежаваните участия и правото на глас, държани от НКУ		Общо всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.	за 12 месеца към 31 декември 2021 г.	за 12 месеца към 31 декември 2020 г.	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Алтерон АДСИЦ	51%	49,00%	411	264	17 505	16 642

През периода приключващ на 31 декември 2021 г. и на 31 декември 2020 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие.

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 18 000 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 18 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27 март

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

2020 г. Дружеството-майка закупува съответния брой акции, с който запазва същия процент на собственост в дъщерното дружество. В резултат на увеличението на акционерния капитал малцинственото участие нараства с 8 349 хил. лв.

През декември 2019 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от дяловете на ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД, ГЕЕ ЕООД, АВМ - 2007 ЕООД и ИНФОДОМ ЕАД.

През третото тримесечието е извършено вливане на дружествата ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД, ИНФОДОМ ЕАД в ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД с вписване в Търговски регистър от 10 август 2020 г.

През текущото тримесечие Алтерон АДСИЦ придобива 100 % от дяловете на БОТЕВГРАД ПРОПЪРТИС ЕООД и продава 100% от акциите на ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС ЕАД.

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

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	62 370	49 290
Текущи активи	24 602	13 821
Общо активи	86 972	63 111
Нетекущи пасиви	39 995	19 547
Текущи пасиви	8 080	5 231
Общо пасиви	48 075	24 778
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	19 837	19 550
- неконтролиращо участие	19 060	18 783
	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Приходи	874	1 084
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	900	1 251
Финансови приходи	936	4
Финансови разходи	(1 309)	(1 261)
Разходи за външни услуги	(298)	(182)
Разходи за персонала	(34)	(40)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	(400)	(245)
Други разходи	(230)	(320)
Печалба преди данъци	439	291
Разходи за данъци	40	27
Печалба за годината	479	318

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	68	54
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	411	264
Общо всеобхватен доход за годината	479	318
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(20 067)	(6 034)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(305)	(7 827)
Нетен паричен поток от финансова дейност	20 451	13 490
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	79	(371)

7.3. Продажба на Грийнхаус Стрелча ЕАД през декември 2020 г.

През м. декември 2020 г. групата продава 100% от акциите на Грийнхаус Стрелча. Възнагражданието е изплатено изцяло през 2020 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружество Грийнхаус Стрелча, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Имоти и сгради	8 551
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	36
Общо активи	8 600
Общо пасиви	(395)
Нетни разграничими активи	8 205

Печалбата, реализирана в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Получено възнаграждение	9 440
Балансова стойност на нетните разграничими нетни активи към датата на загуба на контрол	(8 205)
Печалба от продажба на дъщерно предприятие	1 235

Получено възнаграждение	9 440
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(36)
Нетно получени парични средства	9 404

7.4. Продажба на Ти Ей Пропъртис ЕАД през юни 2021 г.

През м. юни 2021 г. групата продава 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис. Възнагражданието е изплатено частично към датата на отчета. Балансовата стойност на нетните активи на дружество Ти Ей Пропъртис, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. лв.
Имоти и сгради	13 053
Търговски и други вземания	1
Пари и парични еквиваленти	64

Общо активи	13 118
Общо пасиви	(843)
Нетни разграничими активи	12 275

Печалбата, реализирана в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение за групата	6 732
Балансова стойност на нетните разграничими нетни активи към датата на загуба на контрол	(12 275)
Прехвърлено възнаграждение за НКУ	6 015
Печалба от продажба на дъщерно предприятие	472
Получено възнаграждение	13 200
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(64)
Нетно получени парични средства	13 136

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

През м. Май 2021 г. Групата придоби контрол върху 51 % 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)

8. 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:

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	3 368	10	14	3 392
Финансови приходи	1 202	-	(367)	835
Приходи от предоставени услуги	2 315	11	(27)	2 299
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	900	-	900
Други приходи	423	858	-	1 281
Финансови разходи	(1 894)	(1 309)	268	(2 935)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(566)	(395)	513	(448)
Други оперативни разходи	(1 467)	(562)	0	(2 029)
Оперативна печалба на сегмента	3 381	(487)	401	3 295
Печалба от бизнес комбинации	-	8 025	(7 553)	472
Печалба преди данъци	3 381	7 538	(7 152)	3 767
Разходи за данъци върху дохода	(296)	40	(51)	(307)
Печалба за годината	3 085	7 578	(7 203)	3 460
Активи на сегмента	130 692	98 412	(46 018)	183 086
Пасиви на сегмента	88 462	48 155	(9 822)	126 795

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 161	7	(323)	845
Финансови приходи	3 318	55	(1 091)	2 282
Приходи от предоставени услуги	2001	11	(29)	1 983
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	1 217	34	1 251
Други приходи	1	1 184	(863)	322
Финансови разходи	(2 209)	(1 493)	344	(3 358)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(334)	(32)	(4)	(370)
Други оперативни разходи	(2 335)	(685)	784	(2 236)
Оперативна печалба на сегмента	1 603	264	(1 148)	719

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	(29)	-	(29)
Печалба от бизнес комбинации	-	1 289	-	1 289
Печалба преди данъци	1 603	1 524	(1 148)	1 979
Разходи за данъци върху дохода	(204)	30	(3)	(177)
Печалба за годината	1 399	1 554	(1 151)	1 802
Активи на сегмента	90 574	66 084	(30 025)	126 633
Пасиви на сегмента	51 329	24 024	(1 099)	74 254

9. 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:

	Земи	Сгради	Компютри и устройства	Активи в процес на изграждане	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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)	(50)	(69)
Обезценка							
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	-	(20)	-	(52)	(149)	(221)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	-	-	1	-	66	252	319
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 039	155	17	381	110	397	9 099
Новопридобити активи	-	-	4	-	6	-	10
Отписани активи в резултат на бизнес комбинация	(8 039)	(155)	-	(381)	-	-	(8 575)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	-	21	-	116	397	534
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(100)	(14)	-	(22)	(49)	(185)
Амортизация	-	(2)	(3)	-	(14)	(50)	(69)

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

Отписана амортизация в резултат на бизнес комбинация	-	102	-	-	-	-	102
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	-	(17)	-	(36)	(99)	(152)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	-	4	-	80	298	382

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“.

10. 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 2020 г.	41 592
Новопридобити, чрез покупка	41
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	2 267
Новопридобити чрез последващи разходи	10
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 251
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	45 161
 Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	 45 161
Новопридобити, чрез покупка на имоти	20 129
Новопридобити, чрез покупка на дружество	5 447
Новопридобити чрез последващи разходи	19
Предоставен аванс за придобиване	7 359
Продадени инвестиционни имоти	(6 238)
Продадени, чрез продажба на дъщерно дружество	(13 053)
Възстановен аванс по прекратен договор	(1 100)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	900
Балансова стойност към 30 септември 2021 г.	58 624

Инвестиционни имоти на стойност 30 858 хил. лв. към 31 декември 2021 г. са заложени като обезпечение по заеми (31 декември 2020 г.: 41 609 хил. лв.).

10.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	52 365	42 884
- аванси за придобиване	6 259	3 277
Общо	58 624	45 161

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.

11. 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 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	1 617	1 519
Некотиран инструменти	594	571
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	171	167
Балансова стойност	2 382	2 257
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	25 796	15 239
Некотиран инструменти	21 569	17 521
Балансова стойност	47 365	32 760

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

1. Финансови активи в размер на 1 286 хил. лв. (2020 г.: 1 219 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 594 хил. лв. (2020 г.: 571 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 331 хил. лв. (2020 г.: 300 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 26 842 хил. лв. (2020 г.: 15 013 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 2 572 хил. лв. (2020 г.: 1 855 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. (2020 г.: 15 666 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 365 хил. лв. (2020 г.: 226 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 15 219 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 546 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“.

11.1. 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 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	26 717	3 166	19 693	49 576
Общо	26 717	3 166	19 693	49 576

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	12 317	6 341	16 192	34 850
Общо	12 317	6 341	16 192	34 850

12. 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 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	(866)	-	5
Дългосрочни вземания от свързани лица	(7)	-	7	-
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 154	-	288	1 442
Вземания по предоставени заеми	(86)	-	(48)	(134)
Търговски и други вземания	(61)	28	12	(21)
Вземания от свързани лица	-	-	(2)	(2)
Пари и парични еквиваленти	-	-	-	-

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
31 декември 2021 г.

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2020	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	(1)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	-	-	(78)	(78)
	1 870	(838)	178	1 210
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(155)			(237)
Отсрочени данъчни пасиви	2 025			1 447
Нетно отсрочени данъчни активи	1 870			1 210
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2019	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	1 219	(343)	(5)	871
Дългосрочни вземания от свързани лица	-	(5)	(2)	(7)
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 042	-	112	1 154
Вземания по предоставени заеми	(64)	-	(22)	(86)
Търговски и други вземания	(60)	-	(1)	(61)
Вземания от свързани лица	(4)	-	4	-
Пари и парични еквиваленти	(4)	-	4	-
Текущи пасиви				
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(1)	-	-	(1)
	2 128	(348)	90	1 870
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(133)			(155)
Отсрочени данъчни пасиви	2 261			2 025
Нетно отсрочени данъчни активи	2 128			1 870

13. Предоставени заеми

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	27 504	8 959
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 234	3 092
Очаквани кредитни загуби	(1 357)	(873)
Общо вземания по предоставени заеми	29 381	11 178

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 27 504 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 8 959 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 2% - 6,5%. Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 484 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 234 хил. лв., от които 171 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 3 092 хил. лв., от които 378 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 2021 г. е определена в размер на 4 794 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 4 542 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

14. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по цесии	815	1 823
Търговски вземания	21 022	113
Други вземания	843	125
Очаквани кредитни загуби	(92)	(205)
Финансови активи	22 588	1 856
Данъци за възстановяване	27	436
Други вземания	-	27
Нефинансови активи	27	463
Търговски и други вземания	22 615	2 319

Вземанията по цесии в размер на 815 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 823 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Основната част от търговските вземания имат следния произход: продажба на инвестиционен имот с отложено плащане в размер на 1 741 хил. лв., договор за продажба на инвестиция в размер на 12 461 хил. лв., остатък от вземане по прекратен предварителен договор в размер на 3 613 хил. лв., възстановяване на платен аванс за покупка на финансови инструменти в размер на 984 хил.лв.

Във връзка с прилагането на МСФО 9 е отчетен приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в общ размер на 116 хил. лв.

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

15. Вземания по предоставени аванси

Към 31.12.2021 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 15 115 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 960 хил. лв.) От тях 6 175 хил. лв. са предоставени по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано).

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 268	14 302
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	2 268	14 302
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	35
Пари и парични еквиваленти	2 268	14 337

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в Групата към 31 декември 2021 г., възлиза на 7 хил. лв. (2020 г.: 7 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

17. 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 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
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	619 100	6,20	433 100	4,34
Други акционери, непритежаващи повече от 5 % от капитала на предприятието-майка	5 405 901	54,17	5 591 901	56,03
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

18. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Облигационни заеми	5 944	5 538	42 825	19 578
Банкови заеми	4 680	3 417	46 422	25 828
Заеми от търговски предприятия	1 937	2 018	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 391	11 764	-	-
Общо балансова стойност	24 952	22 737	89 247	45 406

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 септември 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 2021 г. е в размер на 4 147 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

На 16.12.2021 г. Дружеството 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.

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 2021 г. е в размер на 39 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

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 2021 г. е в размер на 1 128 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 31 декември 2021 г. Групата е страна по 8 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- Размер на кредита – 3 200 хил. лева; Лихвен процент – БЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 15 април 2022 г.;
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро; Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка; Срок на кредита – 28 януари 2022 г.;
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро; Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка; Срок на кредита – 27 февруари 2022 г.;
- 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.;
- Лимит на кредита – 600 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 2022 г.;
- Размер на кредита – 8 600 хил. лева; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 14 декември 2031 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 20.03.2020 г. е сключен Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент в размер на 9 700 хил. лв., с краен срок за погасяване 25.12.2020 г. Кредитът е отпуснат на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД с цел закупуване на 482 511 броя акции от увеличението на капитала на Алтерон АДСИЦ. Заемът е обезпечен с акции на Алтерон АДСИЦ със справедлива стойност 9 669 хил. лв. Заемът е погасен предсрочно.

На 11.12.2020 г. е сключен Договор за банков кредит в размер на 15 000 000 лева с инвестиционна цел – покупка на финансови инструменти. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството вземания и финансови активи. На 30.07.2021 г. кредитът е погасен изцяло.

На 19.07.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт 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 със справедлива стойност 20 513 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 400 хил. лв.

На 04.11.2021 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт 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 със справедлива стойност 443 хил. лв. и финансови активи, собственост на свързани лица, със справедлива стойност 1 820 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 12 218 хил. лв. към 31 декември 2021 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 11. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 20 013 хил. лв. Уговореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива - 4,5%.

19. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4 257	1 319
Задължения по договори за цесии	-	907
Задължения за покупка на инвестиции	-	1 112
Други задължения	71	-
Финансови пасиви	4 328	3 338
Други задължения	40	167
Задължения към персонала и осигурителни дружества	92	70
Нефинансови пасиви	132	237
Текущи търговски и други задължения	4 460	3 575

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 2021 г.

20. Сделки със свързани лица

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

20.1. Сделки със собствениците

	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Постъпления от предоставени заеми	9	57
Получени лихви	-	1
Приходи от лихви	31	-
Получени заеми	-	71
Разходи за лихви	-	2
Платени лихви	2	2
Предоставени услуги	3	-
Плащания по получени заеми	-	71
Закупени търговски вземания	-	810
Погасени търговски вземания	20	165
Търговски задължения, прехвърлени с цесия	1 100	300
Погасени търговски задължения	125	280

20.2. 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 2021	За 9 месеца към 30 септември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(110)	(46)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(4)
Общо възнаграждения	(122)	(50)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 685	655
- други свързани лица под общ контрол	628	105
- асоциирани предприятия	1 372	-
- очаквани кредитни загуби	(38)	(1)
Общо текущи вземания от свързани лица	3 647	759
	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	6	20
- ключов управленски персонал	10	15
- други свързани лица под общ контрол	9	7
Общо текущи задължения към свързани лица	25	42

Вземанията от собствениците в размер на 1 685 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 655 хил. лв.) са възникнали във връзка с предварителен договор за покупка на финансови инструменти със срок на погасяване през 2021 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 асоциирани предприятия са по договор за заем, с лихвен процент 5% и срок на погасяване 2022 г. Заемът не е обезпечен.

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

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 12 хил. лв.

22. Финансови приходи и разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	706	483
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	29	37
Приходи от лихви за забава	40	1 655
Приходи от дивиденди	60	107
Финансови приходи	835	2 282

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

	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 667)	(3 165)
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	-	(43)
Разходи за лихви по лизингови договори	(13)	(11)
Банкови такси и други финансови разходи	(255)	(125)
Финансови разходи	(2 935)	(3 344)

23. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2021 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 хил. лв.
Приходи от управление на договорни фондове	1 378	1 201
Услуги свързани със сделки с ценни книжа	910	771
Наеми	11	11
	2 299	1 983

24. Други оперативни разходи

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

За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
---	---

Разходи за външни услуги	(675)	(946)
Разходи за персонала	(724)	(780)
Разходи за материали и консумативи	(22)	(18)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(73)	(73)
Други разходи	(535)	(420)
Други оперативни разходи	(2 029)	(2 237)

25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 767	1 979
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(377)	(198)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(304)	(292)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	552	401
Текущ разход от данъци върху дохода	(129)	(89)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(178)	(88)
Разходи за данъци върху дохода	(307)	(177)

26. 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 2021	31 декември 2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 049 000	1 538 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,31	0,15

27. Провизии, условни активи и условни пасиви

Групата има начислени провизии в размер на 20 хил. лв. към 31 декември 2021 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.

Групата е поръчител по Договор за поръчителство за сумата от 295 хил. лв.

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 2021 г.

28. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила прихващане на насрещни задължения със собственици в размер на 15 хил. лв.

29. 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.

Събития с некоригиращ характер след края на отчетния период са:

- Алтерон АДСИЦ е придобил 16 броя поземлени имота (община Лом), посредством инвестиционен кредит.

30. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 01.03.2022 г.