

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

30 септември 2024 г.



Съдържание

Страница

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация		5	5
Имоти, машини и съоръжения	0	221	224
Други нематериални активи		4	3
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		81	81
Инвестиционни имоти	11	48 812	49 894
Дългосрочни финансови активи	12	6 044	4 402
Отсрочени данъчни активи	13	710	571
Нетекущи активи		55 877	55 180
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	55 121	52 969
Предоставени заеми	14	28 568	30 573
Търговски и други вземания	15	26 493	18 999
Вземания по предоставени аванси	16	7 897	21 944
Незавършено производство		12 037	9 856
Вземания от свързани лица	22	1 653	1 751
Пари и парични еквиваленти	17	3 829	4 055
Текущи активи		135 598	140 147
Активи, класифицирани като държани за продажба		13 287	13 288
Общо активи		204 762	208 615

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

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18	9 981	9 981
Общи резерви		193	193
Други резерви		460	460
Премиен резерв		7 191	7 191
Неразпределена печалба		32 482	23 206
Печалба за периода		1 565	9 276
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		51 872	50 307
Неконтролиращо участие	8.2	17 727	17 694
Общо собствен капитал		69 599	68 001
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	28 636	31 517
Задължения по заеми	19	34 488	32 407
Задължения по лизингови договори		134	156
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 272	2 112
Нетекущи пасиви		65 530	66 192
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	6 286	8 640
Задължения по заеми	19	39 990	42 412
Задължения по лизингови договори		44	37
Търговски и други задължения	20	22 137	22 325
Задължения за данъци върху дохода	22	229	51
Задължения към свързани лица		34	33
Текущи пасиви		68 720	73 498
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		913	924
Общо пасиви		135 163	140 614
Общо собствен капитал и пасиви		204 762	208 615

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

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември

	Пояснение	За 9 месеца	За 3 месеца	За 9 месеца	За 3 месеца
		към 30 септември 2024	към 30 септември 2024	към 30 септември 2023	към 30 септември 2023
		хил. лв.		хил. лв.	
Печалба от операции с финансови активи		2 404	575	5 505	4 542
Финансови приходи	23	1 675	585	1 854	321
Приходи от предоставени услуги	24	2 842	947	2 462	998
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		318	162	511	-
Други приходи		1 041	320	2 907	1 885
Финансови разходи	23	(3 471)	(1 085)	(3 794)	(1 230)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно		(422)	(344)	(488)	(156)
Други оперативни разходи	25	(2 440)	(485)	(1 392)	(492)
Печалба от оперативна дейност		1 920	675	7 565	5 868
Печалба преди данъци		1 920	675	7 565	5 868
Разходи за данъци върху дохода	26	(253)	(88)	(200)	(58)
Печалба от продължаващи дейности		1 667	587	7 365	5 810
(Загуба) за годината от преустановени дейности		(69)	(23)	(55)	(20)
Печалба за периода		1 598	564	7 310	5 790
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 565	559	6 518	5 261
Неконтролиращото участие		33	5	792	529
Общо всеобхватен доход за периода		1 598	564	7 310	5 790
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 565	559	6 518	5 261
Неконтролиращото участие		33	5	792	529
Доход на акция:	27	0,16 лв.	0,04 лв.	0,65 лв.	0,13 лв.

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

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 981	193	7 191	460	32 482	50 307	17 694	68 001
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	-	1 565	1 565	33	1 598
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 565	1 565	33	1 598
Салдо към 30 септември 2024 г.	9 981	193	7 191	460	34 047	51 872	17 727	69 599

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

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 26 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Общо	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба			
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373
Неконтролиращо участие, възникващо в бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
(Загуба) за периода	-	-	-	-	6 518	6 518	792	7 310
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	6 518	6 518	792	7 310
Салдо към 30 септември 2023 г.	9 981	193	7 191	460	29 274	47 549	18 134	65 683

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

Изпълнителен директор: _____
 /Весела Манчева /

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември

Пояснение	за 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	за 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	1 279	5 684
Придобиване на финансови активи	(2 558)	(2 699)
Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти (Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	3 034	(1 707)
Предоставени краткосрочни заеми	(1 425)	4 216
Постъпления от предоставени заеми	(123)	(1 559)
Постъпления от лихви	2 674	1 043
Постъпления от клиенти	536	78
Плащания към доставчици (Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно	2 566	3 977
Плащания към персонал и осигурителни институции	(1 057)	(680)
Други потоци от оперативна дейност, нетно	(21)	(295)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8 287	7 339
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(2)	(1)
Плащания от дивиденди	176	190
Възстановяване на аванси за продажба на дъщерни предприятия	520	-
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси	-	(3 338)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	694	(3 149)
Финансова дейност		
Постъпления от заеми	17 711	15 571
Плащания по заеми	(22 948)	(17 031)
Плащания на лихви	(3 907)	(2 893)
Плащания по финансов лизинг	(33)	(27)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 177)	(4 380)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(196)	(190)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	4 055	3 429
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	(30)	8
Пари и парични еквиваленти в края на периода	3 829	3 247

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД

Изпълнителен директор: _____
/Весела Манчева /

Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.11.2024 г.

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Весела Манчева

Към 30 септември 2024 г. в Групата има двадесет и шест служители наети на трудов договор (31 декември 2023 г.: двадесет и служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2024 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 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

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

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие изготвянето на междинния съкратен консолидирания 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 2024 г.

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

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г.

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 2024 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:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
 - I. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - II. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет 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 2023 г.

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

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

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 септември 2024 Участие %	31 декември 2023 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 2024 г.	31 декември 2023 г.	за 9 месеца към 30 септември 2024 г.	за 3 месеца към 31 март 2023 г.	30 септември 2024 г.	31 декември 2023 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	33	287	17 727	17 694

През периода приключващ на 30 септември 2024 г. и на 31 декември 2023 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 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	48 817	49 899
Текущи активи	32 649	33 324
Активи включени в групи за освобождаване	13 287	13 288
Общо активи	94 753	96 511
Нетекущи пасиви	36 514	34 433
Текущи пасиви	16 096	19 992
Пасиви, включени в групи за освобождаване	913	924
Общо пасиви	53 523	55 349
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	21 027	20 993
- неконтролиращо участие	20 203	20 169
	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Приходи	998	2 639
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	318	511
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	(1 050)	(1 159)
Разходи за външни услуги	(172)	(131)
Разходи за персонала	(31)	(30)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	213	1 597
Други разходи	(139)	(144)
Печалба/(загуба) преди данъци	137	3 283
Разходи за данъци	-	(205)
Печалба/(загуба) от продължаващи дейности	137	3 078
Загуба от преустановени дейности	(69)	(55)
Печалба/(загуба) за периода	68	3 023
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	35	1 542
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	33	1 481
Общо всеобхватен доход за годината	68	3 023

Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 409	891
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	520	(201)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 884)	(1 130)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	45	(440)

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 2024	За 9 месеца към 30 септември 2024	За 9 месеца към 30 септември 2024	За 9 месеца към 30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	2 467	-	-	2 467
Финансови приходи	2 164	-	(552)	1 612
Приходи от предоставени услуги	2 840	8	(6)	2 842
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	318	-	318
Други приходи	24	990	-	1 014
Финансови разходи	(2 979)	(1 050)	558	(3 471)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(734)	213	99	(422)
Други оперативни разходи	(2 098)	(342)	-	(2 440)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	1 684	137	99	1 920
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба/(загуба) преди данъци	1 684	137	99	1 920
Разходи за данъци върху дохода	(243)	-	(10)	(253)
Печалба за годината от продължаващи дейности	1 441	137	89	1 667
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(69)	-	(69)
Печалба за годината	1 441	68	89	1 598
Активи на сегмента	146 017	94 753	(36 008)	204 762
Пасиви на сегмента	95 490	53523	(13 850)	135 163

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	1 155	-	4 350	5 505
Финансови приходи	3 727	-	(1 873)	1 854
Приходи от предоставени услуги	2 460	8	(6)	2 462
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	511	-	511
Други приходи	276	2 631	-	2 907
Финансови разходи	(3 234)	(1 159)	599	(3 794)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(617)	1 597	(1 468)	(488)
Други оперативни разходи	(1 087)	(305)	-	(1 392)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	2 680	3 283	1 602	7 565
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал				
Печалба/(загуба) преди данъци	2 680	3 283	1 602	7 565
Разходи за данъци върху дохода	(125)	(205)	130	(200)
Печалба за годината от продължаващи дейности	2 555	3 078	1 732	7 365
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(55)	-	(55)
Печалба за годината	2 555	3 023	1 732	7 310
Активи на сегмента	143 119	98 385	(35 772)	205 732
Пасиви на сегмента	97 233	56 414	(13 598)	140 049

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 2024 г.	34	123	401	558
Новопридобити активи	15	-	35	50
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2024 г.	49	123	436	608
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(30)	(81)	(223)	(334)
Амортизация	(6)	(8)	(39)	(53)
Салдо към 30 септември 2024 г.	(36)	(89)	(262)	(387)
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	13	34	174	221
	Компютри и устройства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	34	122	401	557
Новопридобити активи	-	1	-	1
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2023 г.	34	123	401	558
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Амортизация	(4)	(11)	(28)	(43)
Салдо към 30 септември 2023 г.	(29)	(78)	(212)	(319)
Балансова стойност към 30 септември 2023 г.	5	45	189	239

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

11. Инвестиционни имоти

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

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

Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 274
Покупка на инвестиционен имот	168
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	1 967
Възставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 875)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	582
Рекласифициране на активи	(8 951)
Новопридобити, чрез последващи разходи	2 663
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	49 894

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	49 894
Получен възстановен аванс	(1 400)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	318
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	48 812

Инвестиционни имоти на стойност 43 812 хил. лв. към 30 септември 2024 г. са заложен като обезпечение по заеми (31 декември 2023 г.: 44 124 хил. лв.).

11.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	30 септември	31 декември
	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	48 243	43 494
- аванси за придобиване	569	6 400
Общо	48 812	49 894

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

12. Финансови активи

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

	30 септември	31 декември
	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	5 964	4 050
Некотирувани инструменти	24	304
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	56	48
Балансова стойност	6 044	4 402
Краткосрочни финансови активи		

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Борсово търгувани	31 179	29 147
Некотиран инструменти	23 942	23 822
Балансова стойност	55 121	52 969

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

1. Финансови активи в размер на 3 959 хил. лв. (2023 г.: 3 445 хил. лв.) са търгувани на публична фондова борса и са преоценени на база борсови котировки.
2. Финансови активи в размер на 24 хил. лв. (2023 г.: 154 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 2 005 хил. лв. (2023 г.: 755 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 29 939 хил. лв. (2023 г.: 28 399 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 2 900 хил. лв. (2023 г.: 2 780 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 21 042 хил. лв. (2023 г.: 21 042 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 1 240 хил. лв. (2023 г.: 748 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 17 880 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 16 645 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 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	32 485	6 230	22 394	61 109
Общо	32 485	6 230	22 394	61 109

31 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	21 080	13 937	22 306	57 323
Общо	21 080	13 937	22 306	57 323

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 2023 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 септември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	63	-	63
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	-	(6)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	2 049	160	2 209
Вземания по предоставени заеми	(229)	(47)	(276)
Търговски и други вземания	(73)	(12)	(61)
Вземания от свързани лица	(4)	(21)	(25)
Текущи пасиви			
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(257)	(83)	(340)
	1 541	21	1 562
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<u>(571)</u>		<u>(710)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 112</u>		<u>2 272</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	1 541		1 562

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекучи активи			
Имоти, машини и съоръжения	12	51	63
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	-	(6)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 679	370	2 049
Вземания по предоставени заеми	(157)	(72)	(229)
Търговски и други вземания	(60)	(13)	(73)
Вземания от свързани лица	(2)	(2)	(4)
Текущи пасиви			
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(154)	(103)	(257)
	1 310	231	1 541
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(381)		(571)
Отсрочени данъчни пасиви	1 691		2 112
Нетно отсрочени данъчни активи	1 310		1 541

14. Предоставени заеми

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	27 706	29 355
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 626	3 519
Очаквани кредитни загуби	(2 764)	(2 301)
Общо вземания по предоставени заеми	28 568	30 573

Вземанията по предоставени заеми с брутна балансова стойност 27 706 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 29 355 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 462 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 626 хил. лв., от които 914 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 3 519 хил. лв., от които 807 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 2024 г. е определена в размер на 5 253 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 5 024 хил. лв.). Анализът за определяне на очакваните кредитни загуби по тези инструменти показва, че те са близки до нула и следователно не са признати.

15. Търговски и други вземания

	31 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Вземания по цесии	3 727	3 980
Търговски вземания	2 888	2 447
Други вземания	21 045	12 948
Очаквани кредитни загуби	(1 236)	(1 115)
Финансови активи	26 424	18 260
Данъци за възстановяване	22	121
Други вземания	47	618
Нефинансови активи	69	739
Търговски и други вземания	26 493	18 999

Вземанията по цесии в размер на 3 727 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 3 980 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи. Част от тези вземания са лихвоносни.

Търговските вземания към 30 септември 2024 г. в размер на 2 888 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

Основната част на другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 15 859 хил. лв. по прекратени договори за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по договор в размер на 1 579 хил. лв., остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 1 760 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 682 хил.лв.

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

Във връзка с прилагането на МСФО 9 за отчетния период са признати очаквани кредитни загуби в общ размер на 84 хил. лв.

16. Вземания по предоставени аванси

Към 30 септември 2024 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 7 607 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 21 944 хил. лв.) През първото тримесечие на 2024 г. е сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово, за което е заплатен аванс в размер на 569 хил. лв..

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 829	4 055
- евро		-
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	3 829	4 055
Коректив за очаквани кредитни загуби		-
Пари и парични еквиваленти	3 829	4 055

Към 30 септември 2024 г. Групата няма блокиране парични средства.

18. Акционерен капитал

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

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 30 септември 2024 г. и 31 декември 2023 г. е представен, както следва:

	30 септември 2024	30 септември 2024	31 декември 2023	31 декември 2023
	Брой акции	%	Брой акции	%
Дивелъпмънт Груп АД	3 250 091	32,56	3 250 091	32,56
Загора Фининвест АД	705 833	7,07	705 833	7,07
УПФ ЦКБ-СИЛА	674 721	6,76	674 721	6,76
УПФ Съгласие	643 306	6,45	-	-
Други акционери	4 706 974	47,16	5 350 280	53,61
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

19. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2024	31 декември 2023	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	6 286	8 640	34 488	31 517
Банкови заеми	25 908	28 814	28 636	32 407
Заеми от търговски предприятия		-		-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 082	13 598		-
Общо балансова стойност	46 276	51 052	63 124	63 924

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 отчетат по амортизирана стойност.

Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 септември 2024 г. е в размер на 1 994 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

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

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

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 30 септември 2024 г. е в размер на 3 257 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 2024 г. е в размер на 1 034 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 30 септември 2024 г. Групата е страна по следните договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът, лихвените нива и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

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

- Лимит на кредита – 2 000 хил. лева; Лихвен процент – РЛП плюс надбавка; Срок на кредита – 11 август 2025 г.;

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

Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Дружеството финансови активи със справедлива стойност 43 561 хил. лв., от които финансови активи собственост на свързани лица – 14 004 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 14 082 хил. лв. към 30 септември 2024 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 23 133 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

20. Търговски и други задължения

	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3 255	3 394
Задължения за договори по цесии	81	131
Задължения за покупка на инвестиции	5 040	5 040
Други задължения	22	3
Финансови пасиви	8 398	8 568
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	129	128
Задължения към персонала и осигурителни дружества	110	129
Нефинансови пасиви	13 739	13 757
Текущи търговски и други задължения	22 129	22 325

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

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

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

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата и членове на Съвета на директорите, които следва да бъдат уредени през 2024 г.

21. Сделки със свързани лица

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

21.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Приходи от лихви	50	50
Предоставени услуги	6	3
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	287	206

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 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(717)	(113)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(8)
Общо възнаграждения	(723)	(121)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 266	1 533
- други свързани лица под общ контрол	430	255
- очаквани кредитни загуби	(43)	(37)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 653	1 751

	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	9	9
- ключов управленски персонал	9	4
- други свързани лица под общ контрол	16	20
Общо текущи задължения към свързани лица	34	33

Вземанията от собствениците в размер на 1 266 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 1 533 хил. лв.) са възникнали във връзка с 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 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 335	1 457
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	72	43
Приходи от дивиденди	181	188
Приходи от валутни операции	1	166
Други финансови приходи	86	-
Финансови приходи	1 675	1 854

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

	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(3 117)	(3 499)
Разходи за лихви по лизингови договори	(5)	(5)
Банкови такси и други финансови разходи	(349)	(290)
Финансови разходи	(3 471)	(3 794)

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 9 месеца към 30 септември 2024 хил. лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 хил. лв.
Приходи от услуги	2 834	2 454
Приходи с обезщетителен характер	1 014	2 907
Наеми	8	8
	3 856	5 369

25. Други оперативни разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(766)	(435)
Разходи за персонала	(1 374)	(669)
Разходи за материали и консумативи	(19)	(24)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(55)	(45)
Други разходи	(226)	(219)
Други оперативни разходи	(2 440)	(1 392)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	30 септември 2024 хил. лв.	30 септември 2023 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	1 920	7 565
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(192)	(757)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(120)	(233)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	83	797
Текущ разход от данъци върху дохода	(229)	(193)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(24)	(7)
Разходи за данъци върху дохода	(253)	(200)

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 2024	31 декември 2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 565 000	9 276 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,16	0,93

28. Провизии, условни активи и условни пасиви

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в междинния консолидирания финансов отчет за периода, приключващ на 30 септември 2024 г.

29. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала безналични сделки.

30. Събития след края на отчетния период

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

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 27 ноември 2024 г.