

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 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	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация		5	5
Имоти, машини и съоръжения	10	205	224
Други нематериални активи		18	3
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		73	81
Инвестиционни имоти	11	43 827	49 894
Дългосрочни финансови активи	12	5 504	4 402
Отсрочени данъчни активи	13	717	571
Нетекущи активи		50 349	55 180
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	58 370	52 969
Предоставени заеми	14	27 653	30 573
Търговски и други вземания	15	24 143	18 999
Вземания по предоставени аванси	16	11 380	21 944
Материални запаси		12 814	9 856
Вземания от свързани лица	22	1 739	1 751
Пари и парични еквиваленти	17	5 649	4 055
Текущи активи		141 748	140 147
Активи, класифицирани като държани за продажба		13 385	13 288
Общо активи		205 482	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 28.02.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 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		3 633	9 276
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		53 940	50 307
Неконтролиращо участие	8.2	17 750	17 694
Общо собствен капитал		71 690	68 001
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	23 709	31 517
Задължения по заеми	19	29 457	32 407
Задължения по лизингови договори		140	156
Отсрочени данъчни пасиви	13	2 556	2 112
Нетекущи пасиви		55 862	66 192
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	7 860	8 640
Задължения по заеми	19	45 046	42 412
Задължения по лизингови договори		45	37
Търговски и други задължения	20	22 449	22 325
Задължения за данъци върху дохода		22	51
Задължения към свързани лица	22	1 606	33
Текущи пасиви		77 028	73 498
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба		902	924
Общо пасиви		133 792	140 614
Общо собствен капитал и пасиви		205 482	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 28.02.2025 г.

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

	Пояснение	За 12 месеца	За 3 месеца	За 12 месеца	За 3 месеца
		към 31 декември 2024	към 31 декември 2024	към 31 декември 2023	към 31 декември 2023
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи		5 092	2 688	10 021	3 566
Финансови приходи	23	2 050	375	2 452	598
Приходи от предоставени услуги	24	3 728	886	3 412	950
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		333	15	511	(252)
Други приходи		1 601	587	1 705	-
Финансови разходи	23	(4 633)	(1 162)	(4 845)	(1 051)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно		(708)	(286)	(870)	(382)
Други оперативни разходи	25	(3 286)	(846)	(2 287)	(895)
Печалба от оперативна дейност		4 177	2 257	10 099	2 534
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал		(8)	(8)	-	-
Печалба преди данъци		4 169	2 249	10 099	2 534
Разходи за данъци върху дохода	26	(471)	(218)	(453)	(253)
Печалба за периода		3 698	2 031	9 646	2 281
(Загуба) за годината от преустановени дейности		(9)	60	(18)	37
Печалба за периода		3 689	2 091	9 628	2 318
Печалба за годината, отнасяща се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 633	2 627	9 276	2 758
Неконтролиращото участие		56	28	352	(525)
Общо всеобхватен доход за периода		3 689	2 091	9 628	2 318
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до:					
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 633	2 627	9 276	2 758
Неконтролиращото участие		56	28	352	(525)
Доход на акция:	27	0,36	0,26	0,93	0,28

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 28.02.2025 г.

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка						Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразделена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 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	-	-	-	-	3 633	3 633	56	3 689
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	3 633	3 633	56	3 689
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 981	193	7 191	460	36 115	53 940	17 750	71 690

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 28.02.2025 г.

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Общо	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба			
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 981	193	7 191	460	23 206	41 031	17 342	58 373
Неконтролиращо участие, възникващо при бизнес комбинация	-	-	-	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	-	-	-	-	9 276	9 276	352	9 628
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	9 276	9 276	352	9 628
Салдо към 31 декември 2023 г.	9 981	193	7 191	460	32 482	50 307	17 694	68 001

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 28.02.2025 г.

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

	Пояснение	за 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	за 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи		4 699	5 958
Придобиване на финансови активи		(3 124)	(3 157)
Получени/(Предоставени) аванси за придобиване на финансови инструменти		3 049	(1 707)
(Плащания)/Постъпления за придобиване на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		(1 809)	6 022
Предоставени краткосрочни заеми		(173)	(1 973)
Постъпления от предоставени заеми		2 674	1 569
Постъпления от лихви		644	95
Постъпления от клиенти		3 423	4 689
Плащания към доставчици		(1 233)	(1 191)
(Платени)/Възстановени данъци (без данъци върху печалбата), нетно		(67)	(841)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1 731)	(933)
Други потоци от оперативна дейност, нетно		7 366	1 813
Нетен паричен поток от оперативна дейност		13 718	6 347
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(40)	(1)
Плащания от дивиденди		181	191
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства		-	582
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси		1 429	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		1 570	772
Финансова дейност			
Постъпления от заеми		25 491	21 382
Плащания по заеми		(33 649)	(24 020)
Плащания на лихви		(5 430)	(3 771)
Плащания по финансов лизинг		(43)	(43)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(13 631)	(6 452)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		1 657	667
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	17	4 055	3 429
Пари и парични еквиваленти в края на годината		5 712	4 096
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване		(63)	41
Пари и парични еквиваленти в края на периода		5 649	4 055

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Кроу България Адвайзъри ЕООД

/Весела Манчева /

Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 28.02.2025 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 31 декември 2024 г. в Групата има двадесет и четири служители наети на трудов договор (31 декември 2023 г.: двадесет служители).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 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 2022 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 (промения 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 2023 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

7. Значими събития и сделки през периода

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

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 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	
	31 декември 2024 г.	31 декември 2023 г.	за 12 месеца към 31 декември 2024 г.	за 12 месеца към 31 декември 2023 г.	31 декември 2024 г.	31 декември 2023 г.
Алтерон АДСИЦ	49,00%	49,00%	56	352	17 750	17 694

През периода приключващ на 31 декември 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:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи	43 832	49 899
Текущи активи	36 446	33 324
Активи включени в групи за освобождаване	13 385	13 288
Общо активи	93 663	96 511
Нетекущи пасиви	29 520	34 433
Текущи пасиви	21 874	19 992
Пасиви, включени в групи за освобождаване	902	924
Общо пасиви	52 296	55 349
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на компанията-майка	21 097	20 993
- неконтролиращо участие	20 270	20 169
	За 12 месеца към 31 декември 2024	За 12 месеца към 31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	1 592	2 653
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	333	511
Финансови приходи	-	-
Финансови разходи	(1 355)	(1 485)
Разходи за външни услуги	(262)	(220)
Разходи за персонала	(42)	(41)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	44	1 123
Други разходи	(186)	(193)
Печалба/(загуба) преди данъци	124	2 348
Разходи за данъци	-	(205)
Печалба/(загуба) от продължаващи дейности	124	2 143
Загуба от преустановени дейности	(9)	(18)
Печалба/(загуба) за периода	115	2 125
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	59	1 084
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	56	1 041
Общо всеобхватен доход за годината	115	2 125

Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 076	1 956
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 429	582
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 414)	(2 937)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	91	(435)

9. Отчитане по сегменти

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

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

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	5 050	-	-	5 050
Финансови приходи	3 303	-	(1 211)	2 092
Приходи от предоставени услуги	3 721	15	(8)	3 728
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	333	-	333
Други приходи	24	1 577	-	1 601
Финансови разходи	(3 998)	(1 355)	720	(4 633)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(862)	44	110	(708)
Други оперативни разходи	(2 796)	(490)	-	(3 286)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	4 442	124	(389)	4 177
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	(8)	(8)
Печалба/(загуба) преди данъци	4 442	124	(397)	4 169
Разходи за данъци върху дохода	(461)	-	(10)	(471)
Печалба за годината от продължаващи дейности	3 981	124	(407)	3 698
Загуба за годината от преустановени дейности	-	(9)	-	(9)
Печалба за годината	3 981	115	(407)	3 689
Активи на сегмента	148 529	93 663	(36 710)	205 482
Пасиви на сегмента	95 962	52 296	(14 466)	133 792

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Печалба от операции с финансови активи	4 738	951	4 332	10 021
Финансови приходи	4 512	-	(2 060)	2 452
Приходи от предоставени услуги	3 409	11	(8)	3 412
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	511	-	511
Други приходи	14	1 691	-	1 705
Финансови разходи	(4 148)	(1 485)	788	(4 845)
Разходи за очаквани кредитни загуби/Приходи от възстановена обезценка на финансови активи, нетно	(561)	1 123	(1 432)	(870)
Други оперативни разходи	(1 833)	(454)	-	(2 287)
Оперативна печалба на сегмента	6 131	2 348	1 620	10 099
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-	-	-
Печалба преди данъци	-	-	-	-
Разходи за данъци върху дохода	6 131	2 348	1 620	10 099
Печалба от продължаващи дейности	(376)	(205)	128	(453)
Загуба за годината от преустановени дейности	5 755	2 143	1 748	9 646
Печалба за годината	-	(18)	-	(18)
	5 755	2 125	1 748	9 628
Активи на сегмента				
Пасиви на сегмента	148 376	96 511	(36 272)	208 615
	99 290	55 349	(14 025)	140 614

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	-	-	15
Салдо към 31 декември 2024 г.	49	123	401	608
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(30)	(81)	(223)	(334)
Амортизация	(8)	(15)	(46)	(69)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(38)	(96)	(269)	(403)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	11	27	167	205

	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
Салдо към 31 декември 2023 г.	34	123	401	558
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(25)	(67)	(184)	(276)
Амортизация	(5)	(14)	(39)	(58)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(30)	(81)	(223)	(334)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4	42	178	224

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

11. Инвестиционни имоти

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

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 274
Новопридобити чрез покупка	168
Получен възстановен аванс	(1 875)
Рекласифициране към незавършено строителство	(6 217)
Рекласифициран аванс към други вземания	(1 967)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	511
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	49 894
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	49 894
Получен възстановен аванс	(1 400)
Рекласифициран аванс към предплащания и други вземания	(5 000)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	333
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	43 827

Инвестиционни имоти на стойност 43 827 хил. лв. към 31 декември 2024 г. са заложили 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 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	43 827	43 494
- аванси за придобиване	-	6 400
Общо	43 827	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.

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	5 415	4 050
Некотиран инструменти	29	304
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	60	48
Балансова стойност	5 504	4 402

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсово търгувани	31 681	29 147
Некотиран инструменти	26 689	23 822
Балансова стойност	58 370	52 969

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

1. Финансови активи в размер на 3 983 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 29 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 1 432 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 30 489 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 3 025 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 23 664 хил. лв. (2023 г.: 21 042 хил. лв.).
4. Финансови активи, в размер на 1 192 хил. лв. (2023 г.: 748 хил. лв.) представляват закупени облигации.

Финансови активи на стойност 18 000 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.

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	33 059	6 365	24 386	63 810
Общо	33 059	6 365	24 386	63 810

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	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	63	-	63
Дългосрочни вземания от свързани лица	(6)	(1)	(7)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	2 049	444	2 493
Вземания по предоставени заеми	(229)	(49)	(278)
Търговски и други вземания	(73)	6	(67)
Вземания от свързани лица	(4)	(24)	(28)
Текущи пасиви			
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	(1)	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(257)	(79)	(336)
	<u>1 541</u>	<u>298</u>	<u>1 839</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(571)		(717)
Отсрочени данъчни пасиви	<u>2 112</u>		<u>2 556</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u><u>1 541</u></u>		<u><u>1 839</u></u>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи 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)
Пари и парични еквиваленти	-	-	-
Текущи пасиви			

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	(2)	(103)	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(154)	231	(257)
	<u>1 310</u>		<u>1 541</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<u>(381)</u>		<u>(571)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>1 691</u>		<u>2 112</u>
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>1 310</u>		<u>1 541</u>

14. Предоставени заеми

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	26 776	29 355
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 661	3 519
Очаквани кредитни загуби	(2 784)	(2 301)
Общо вземания по предоставени заеми	<u>27 653</u>	<u>30 573</u>

Вземанията по предоставени заеми в размер с брутна балансова стойност 26 776 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 483 хил. лв. Заемите не са обезпечени.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 3 661 хил. лв., от които 950 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 31 декември 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 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Вземания по цесии	5 218	3 980
Търговски вземания	2 745	2 447
Други вземания	17 493	12 948
Очаквани кредитни загуби	(1 469)	(1 115)
Финансови активи	23 987	18 260
Данъци за възстановяване	152	121
Други вземания	4	618
Нефинансови активи	156	739
Търговски и други вземания	24 143	18 999

Вземанията по цесии в размер на 3 724 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 31 декември 2024 г. в размер на 2 745 хил. лв. са възникнали от договори за продажба на финансови инструменти и на инвестиционни имоти.

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

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

16. Вземания по предоставени аванси

Към 31 декември 2024 г. Групата има предоставени аванси за покупка на финансови инструменти в брутен размер 11 380 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 21 944 хил. лв.). От тях 5 800 хил. лв. във връзка със сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово и поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5 649	4 055
Пари и парични еквиваленти	5 649	4 055

Към 31 декември 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 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. е представен, както следва:

	31 декември 2024	31 декември 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	608 806	6,10
Други акционери	4 706 974	47,16	4 741 474	47,51
Общ брой акции	9 980 925	100,00	9 980 925	100,00

19. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационни заеми	7 860	8 640	23 709	31 517
Банкови заеми	30 794	28 814	29 457	32 407
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 252	13 598	-	-
Общо балансова стойност	52 906	51 052		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 отчитат по амортизирана стойност. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изплатило изцяло задълженията си по облигационния заем.

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

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

Емитент е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД. Плащанията на главницата са дължими след юни 2025 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 5 896 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главница.

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

- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигацията: 1 000 лева;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания

Емитент на облигацията е Алтерон АДСИЦ. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации се отчитат по амортизирана стойност. Текущата част от задължението по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 1 964 хил. лв., представляващи задължения за лихви и главници.

Към 31 декември 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.;

Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

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

Към 31 декември 2024 г. Групата е страна по следните кредити за оборотни средства:

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

На 27.07.2022 г. е сключен Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент с максимален размер 25 000 хил. лв., с който са рефинансирани кредитите отпуснати през 2021 г. Срокът за ползване на овърдрафта е 4 години при променлив лихвен процент. Заемът е обезпечен с притежавани от Групата финансови активи със справедлива стойност 44 538 хил. лв. и финансови активи собственост на свързани лица със справедлива стойност 626 хил. лв.

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 14 252 хил. лв. към 31 декември 2024 г. са финансови активи, които са представени в пояснение 12. Задълженията по договорите за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тези сделки, с балансова стойност 23 253 хил. лв. Договореният лихвен процент по договорите е в рамките на пазарните нива – между 4,0% и 4,5%.

20. Търговски и други задължения

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3 522	3 394
Задължения по договори за цесии	87	131
Задължения за покупка на инвестиции	5 040	5 040
Други задължения	18	3
Финансови пасиви	8 667	8 568
Получени аванси	13 500	13 500
Други задължения	-	-
Данъчни задължения	129	128
Задължения към персонала и осигурителни дружества	153	129
Нефинансови пасиви	13 782	13 757
Текущи търговски и други задължения	22 449	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 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Приходи от лихви	67	67
Предоставени услуги	7	7
Погасени търговски задължения, прехвърлени с цесия	287	206
Предоставени заеми	10	-

21.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(768)	(159)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(11)
Общо възнаграждения	776	(170)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	1 293	1 533
- други свързани лица под общ контрол	495	255
- очаквани кредитни загуби	(49)	(37)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 739	1 751
Текущи		
Задължения към:		
- собствениците	1 590	9
- ключов управленски персонал	5	4
- други свързани лица под общ контрол	11	20
Общо текущи задължения към свързани лица	1 606	33

Вземанията от собствениците в размер на 1 293 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%.

Задълженията към собствениците, представляват предоставени средства на инвестиционни посредници за покупка на ценни книжа.

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

23. Финансови приходи и разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 762	2 210
Приходи от лихви върху финансови инструменти по справедлива стойност през печалбата и загубата.	100	53
Приходи от дивиденди	186	189
Други	2	-
Финансови приходи	(2 050)	2 452

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	(4 100)	(4 472)
Разходи за лихви по лизингови договори	(8)	(6)
Банкови такси и други финансови разходи	(418)	(367)
Други	(107)	-
Финансови разходи	(4 633)	(4 845)

24. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 12 месеца към 31 декември 2024 хил. лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 хил. лв.
Приходи от услуги	3 713	1 634
Приходи с обезщетителен характер	1 601	-
Наеми	15	11
	5 329	1645

25. Други оперативни разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Разходи за външни услуги	(1 109)	(673)
Разходи за персонала	(1 768)	(982)
Разходи за материали и консумативи	(25)	(32)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(77)	(60)
Други разходи	(307)	(540)
Други оперативни разходи	(3 286)	(2 287)

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:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	4 169	10 099
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци	(417)	(1 010)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(152)	(699)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	400	1 487
Текущ разход от данъци върху дохода	(169)	(222)
Отсрочени данъчни (разходи)/ приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(302)	(231)
Разходи за данъци върху дохода	(471)	(453)

27. Доход на акция

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 633 000	9 276 000
Средно претеглен брой акции	9 980 925	9 980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,36	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 консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 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 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 февруари 2025 г.