

Междинен консолидиран доклад за  
дейността

Междинен съкратен консолидиран финансов  
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2017 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 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Други нематериални активи		2	4
Машини и съоръжения	9	111	6
Инвестиции в асоциирани предприятия	8.2	-	3 050
Дългосрочни финансови активи	11	530	70
Инвестиционни имоти	10	28 237	17 890
<b>Нетекущи активи</b>		<b>28 880</b>	<b>21 020</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	11	16 608	6 481
Предоставени заеми		3 065	91
Вземания от свързани лица	16	39	6
Търговски и други вземания		5 353	5 103
Вземания по предоставени аванси	17	4 045	4 670
Пари и парични еквиваленти		432	2 307
Активи, класифицирани като държани за продажба		154	154
<b>Текущи активи</b>		<b>29 696</b>	<b>18 812</b>
<b>Общо активи</b>		<b>58 576</b>	<b>39 832</b>

Съставил:   
/ Ес Еф България ЕООД,  
Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:   
Весела Манчева

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12	981	981
Общи резерви		193	193
Други резерви		326	321
Неразпределена печалба		1 810	1 283
Резултат за периода		918	527
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>4 228</b>	<b>3 305</b>
Неконтролиращо участие		2 712	2 610
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>6 940</b>	<b>5 915</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	13	29 549	19 550
Задължения по заеми	14	10 075	11 539
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>39 624</b>	<b>31 089</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	13	29	26
Задължения по заеми	14	8 963	461
Задължения към персонала и осигурителни предприятия		16	4
Задължения към свързани лица	16	57	10
Търговски и други задължения		2 807	2 281
Данъчни задължения		140	46
<b>Текущи пасиви</b>		<b>12 012</b>	<b>2 828</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>51 636</b>	<b>33 917</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>58 576</b>	<b>39 832</b>

Съставил:

/ Ес Еф България ЕООД,  
Гюляй Рахман /



Изпълнителен директор:

/ Весела Манчева /



Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	за 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	за 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Приходи от продажби	651	132
Други приходи	747	24
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	2 467
Разходи за материали	(8)	
Разходи за външни услуги	(246)	(131)
Разходи за персонала	(179)	(79)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(5)	(13)
Други разходи	(122)	(77)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>838</b>	<b>2 323</b>
Резултат от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	92	(328)
Печалба от операции с финансови активи	774	33
Загуба от операции с финансови активи	(3)	-
Печалба от покупка на инвестиции	-	16
Финансови разходи	(2 102)	(673)
Финансови приходи	1 434	8
<b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>	<b>1 033</b>	<b>1 379</b>
Разходи за данъци върху дохода	(13)	-
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>	<b>1 020</b>	<b>1 379</b>
Печалба за годината отнасяща се до:		
Неконтролиращо участие	102	852
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	918	527
<b>Компоненти, които се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>		
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	5	30
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>	<b>1 025</b>	<b>1 409</b>
Общо всеобхватна печалба / (загуба) за периода, отнасящ се до:		
Неконтролиращото участие	(102)	852
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	923	557

Печалба / (Загуба) на акция:

19

0,94 лв.

0,54 лв.

Съставил:

/ Ес Еф България ЕООД,  
Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

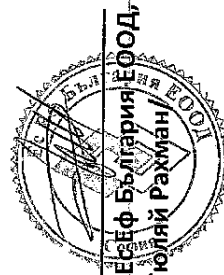
/Весела Манчева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018 г.

Поясненията и финансовите отчети за периода 2017 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

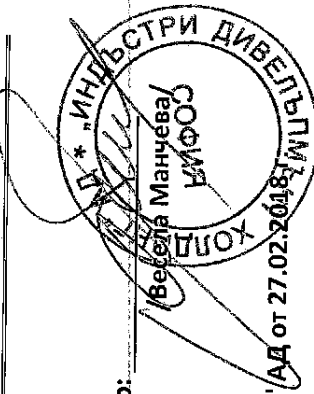
	Общо собствен капитал, принадлежащ на собствениците на предприятието майка				Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Натрупана печалба		
Всички суми са представени в '000 лв.						
Салдо към 1 януари 2017 г.	981	193	321	1 810	3 305	2 610
Печалба за периода	-	-	-	918	918	102
Преоценка на финансови активи	-	-	5	-	5	-
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	5	-	5	-
Салдо към 31 декември 2017г.	981	193	326	2 728	4 228	2 712
						1 025
						6 940



Съставил:

/ Есеф България ЕООД,  
Гюлей Рахман /

Изпълнителен директор:



Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 20 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.		Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка				
		Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо Неконтролирано участие
Салдо към 1 януари 2016 г.		981	87	291	1 389	2 748
						1 758
						4 506
Печалба за годината		-	-	-	527	527
Друг всеобхватен доход		-	30	30	-	30
Общо всеобхватен доход за годината		-	30	30	527	557
Разпределение на печалба към резерви		-	106	-	(106)	-
Салдо към 31 декември 2016 г.		981	193	321	1 810	3 305
						2 610
						5 915

Съставил:  
Ес ЕФ България ЕООД,  
Тюляй Рахман/

Изпълнителен директор:  
Весела Манчева/  
27.02.2018 г.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 20 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	за 12 месеца към 31 декември 2017	за 12 месеца към 31 декември 2016
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 763	265
Плащания към доставчици	(587)	(141)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(169)	-
Предоставени краткосрочни заеми	(1 927)	(15)
Постъпления от заеми	1 494	26
(Платени)/възстановени данъци (без данък печалба)	(198)	1 657
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(9 404)	(5 341)
Парични потоци от възложена инвестиционна дейност	1 963	980
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(9 600)	-
Предоставени аванси за придобиване на финансови инструменти	110	(4 670)
Други оперативни потоци, нетно	1 734	(68)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(14 821)</b>	<b>(7 307)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на ДМА	(9)	(7)
Придобиване на дъщерни предприятия	-	(81)
Придобиване на инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия	-	(3 000)
Придобиване на финансови активи	(197)	(7 302)
Покупка на и аванси за инвестиционни имоти	-	(7 295)
Други инвестиционни потоци, нетно	-	382
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(206)</b>	<b>17 303</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	20 525	12 497
Плащания по заеми	(5 438)	(4 480)
Плащания на лихви	(1 642)	(713)
Парични потоци от емисия на облигации	-	19 558
Други финансови потоци, нетно	(293)	(4)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>13 152</b>	<b>26 858</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(1 875)</b>	<b>2 248</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 307	59
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>432</b>	<b>2 307</b>

Съставил:

/ Ес Еф България ЕООД,  
Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

/Весела Манчева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 27.02.2018 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 Пр-л 37/27.05.1998 г. на КФН.

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, ул. Уилям Гладстон № 54.

Акциите на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД са регистрирани на Българска Фондова Борса - София АД под борсов код 6R1.

„АЛТЕРОН“ АД СИЦ 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, както и всякакви дейности, които не са забранени от закона. Дружеството може да извършва сделки от всякакъв вид, да придобива всякакви права и да се задължава по всякакъв начин.

„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 със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа.

„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ АД е дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203828597 с основна дейност развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за органични зеленчуци, развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията.

Органът на управление на Дружеството-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Майя Ангелова Пенева.

Дружеството се представлява от Гюляй Мюмюн Рахман до 08.08.2017 г. След тази дата изпълнителен директор е Весела Манчева.

Към 31 декември 2017 г. в Групата има пет служители наети на трудов договор (31 декември 2016 г.: пет служители).

## **2. Основа за изготвяне на междинния консолидиран финансов отчет**

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период към 31 декември 2017 година е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с Годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 година, изготвен в съответствие с 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 ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 г.**

Към 31 декември 2017 г. няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху междинния съкратен консолидиран финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 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 междинния съкратен консолидиран финансов отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Групата е представена по – долу.

**МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

Промените изискват Групата да изготви оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност. Групата обаче може да изпълни изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиции на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Измененията се прилагат със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружествата не са задължени да представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС**

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква Дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което Дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

**3. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя един сегмент, тъй като основните продукти и услуги, които предлага Групата, са във финансовия сектор. Дейностите на Групата имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни. При анализа на оперативните резултати и при вземането на решения относно ресурсите и дейността на Групата, ръководителя на предприятието, вземащ главните оперативни решения, не разделя Групата на сегменти.

**4. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинни консолидирани финансови отчети ръководството прави редица предположения, 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 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 консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 г.

**5. 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 изложена 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 консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2016 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

**6. Сезонност и цикличност на междинните операции**

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

## 7. База за консолидация

### 7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2017 Участие %	31 декември 2016 Участие %
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	56,20	56,20
„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

### 7.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи дялови участия

Към 31.12.2017 г. Групата притежава 56,20% 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 всеобхватна загуба	Натрупано НКУ	
	31 декември 2017 г.	31 декември 2016 г.	за 12 месеца към 31 декември 2017 г.	за 12 месеца към 31 декември 2016 г.	31 декември 2017 г. 31 декември 2016 г.
АлтеронАДСИЦ	43,8%	43,8%	(102)	(162)	2 712 1596

През периода за 12 месеца към 31.12.2017 г. и за 2016 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие. Обобщена финансова информация за Алтерон АДСИЦ преди вътрешните групови елиминация е показана долу:

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	28 590	17 893
Текущи активи	236	234
<b>Общо активи</b>	<b>28 826</b>	<b>18 127</b>
Нетекущи пасиви	20 075	11 447
Текущи пасиви	2 560	723
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 635</b>	<b>12 170</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
собствениците на компанията-майка	3 479	3 348

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Приходи	953	121
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	2 467
Общо всеобхватна загуба за периода, относим към собствениците на компанията- майка	132	1 099
Общо всеобхватна загуба за периода, относим към неконтролиращо участие	102	852
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>	<b>234</b>	<b>1 951</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	875	1 790
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(9 600)	(7 295)
Нетен паричен поток от финансова дейност	8 696	5 515
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(29)</b>	<b>10</b>

## 8. Инвестиции отчитани по метода на собствения капитал

### 8.1. Инвестиции в съвместни предприятия

Групата притежава 50% от правото на глас в собствения капитал на „Грийнхаус Стрелча“ АД. Инвестицията на Групата в съвместното предприятие е отчетена по метода на собствения капитал и балансовата стойност е в размер на 0 лв. (31.12.2016 г.: 0 лв.).

За отчетния период дялът на Групата в загубите на съвместното предприятие надвишава участието ѝ в него и към 31 декември 2017 г. Групата има непризната загуба в размер на 940 хил. лв. (31.12.2016 г.: 178 хил. лв.).

### 8.2. Инвестиции в асоциирани предприятия

Към 31 декември 2016 г. Дружеството притежава 30,52 % от правата на глас и собствения капитал на дружество „Нео Лондон Капитал“ АД. Инвестицията е отчетена по себестойността метод. Датата на финансовия отчет на асоциираното предприятие е 31 декември.

Към 31 март 2017 г. ръководството е взело решение да включи притежаваното участие в инвестиционното си портфолио и очаква да реализира печалби от търгуване. Участието е класифицирано като краткосрочен финансов актив, държан за търгуване.

#### 9. Машини и съоръжения

	Оборудване	Активи в процес на изграждане	Транспортни средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2017 г.	9	3	9	21
Новопридобити	6	98	-	104
Салдо към 31 декември 2017 г.	15	101	9	125
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2017 г.	(3)	-	(9)	(12)
Амортизация	(2)	-	-	(2)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(5)	-	(9)	(14)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>10</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>111</b>

	Оборудване	Активи в процес на изграждане	Транспортни средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2016 г.	3	157	9	169
Придобити от бизнес комбинации	6	-	-	6
Намаление поради активи държани за продажба или включени в група за освобождаване		(154)		(154)
Салдо към 31 декември 2016 г.	9	3	9	21
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2016 г.	(2)	-	(9)	(11)
Амортизация от бизнес комбинации	(3)	-	-	(3)
Амортизация	(1)	-	-	(1)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(6)	-	(9)	(15)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

Към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на машини, съоръжения и

оборудване. Няма заложиени машини, съоръжения или оборудване като обезпечение по задължения.

#### 10. Инвестиционни имоти

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	9 312
Новопридобити активи	
- чрез покупка	6 111
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 467
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	<u>17 890</u>
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	<u>17 890</u>
Предоставен аванс за придобиване	9 600
Нетна печалба от промяна на справедливата с/ст	747
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	<u>28 237</u>

Инвестиционните имоти на Групата включват:

- ▶ Поземлен имот „Парова централа“, ведно с прилежащите сгради и съоръжения, които се намират в гр. Варна, Западна промишлена зона и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.
- ▶ Поземлен имот в гр. София, район Витоша, който се държи с цел увеличаване стойността на капитала.
- ▶ Два поземлени имоти в гр. Варна, местност „Кабакум“, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала.
- ▶ Поземлен имот в гр. Варна, район „Приморски“, к.к. „Чайка“, който се държи с цел увеличаване стойността на капитала.

Първоначално инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване. Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител.

Инвестиционните имоти на стойност 17 890 хил. лв. са заложиени като обезпечение по банкови заеми (2016 г.: 17 890 хил. лв.).

#### 11. Финансови активи

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

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	270	68
Вноски в гаранционен фонд	252	2
Други вземания	8	
<b>Балансова стойност</b>	<u>530</u>	<u>70</u>



	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	4 515	4 515
Финансови активи, държани за търгуване		
Акции	12 093	1 966
<b>Балансова стойност</b>	<b>16 608</b>	<b>6 481</b>

Дългосрочните финансови активи на разположение за продажба, търгувани на публична фондова борса в размер на 270 хил. лв., (2016 г.: 68 хил. лв.), са преоценени по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в междинния консолидиран финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Преоценка на финансови активи на разположение за продажба“.

Краткосрочните финансови активи на разположение за продажба в размер на 4 515 хил. лв., (2016 г.: 4 515 хил. лв.), са оценени по цена на придобиване, тъй като не се търгуват на активен публичен пазар. Промените в балансовата им стойност се отразяват в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“.

Краткосрочните финансови активи, държани за търгуване, са регистрирани на фондова борса и са в размер на 12 093 хил. лв., (2016 г.: 1 966 хил. лв.). Активите се оценяват по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в печалбата или загубата на ред „Печалба/ (Загуба) от операции с финансови активи“.

## 12. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 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 2017 г. и 31 декември 2016 г. е представен, както следва:

	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %
Дивелъпмънт Груп АД	318 714	32,49	318 714	32,49
Други инвеститори	662 211	67,51	662 211	67,51
<b>Общ брой акции</b>	<b>980 925</b>	<b>100,00</b>	<b>980 925</b>	<b>100,00</b>

### 13. Задължения по облигационен заем

Задълженията по издадени облигации са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Неконвентируеми облигации	29	26	29 549	19 550
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>29 549</b>	<b>19 550</b>

На 22.12.2016 г. Групата е емитирала облигации на обща стойност 10 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент 5% и падеж 22.12.2024 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. 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.

На 20.12.2017 г. Групата е емитирала облигации на обща стойност 10 000 000 лева с фиксиран лихвен процент 5,75% и падеж 20.12.2025 г. Лихвените плащания са на шестмесечие.

Всички задължения са деноминирани в български лева.

### 14. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Банкови заеми	1 327	461	10 075	11 447
Търговски заеми	7 636	-	-	92
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>8 963</b>	<b>461</b>	<b>10 075</b>	<b>11 539</b>

Балансовата стойност на банковите и търговски заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2017 г. Групата е страна по 5 договора за банкови инвестиционни кредити. Размерът и срокът на отпуснатите кредити са както следва:

- ▶ 3 200 хил. лв. със срок до 15 април 2022 г.;
- ▶ 3 129 хил. лв. (1 600 хил. евро) със срок до 29 септември 2022 г.;
- ▶ 2 816 хил. лв. (1 440 хил. евро) със срок до 28 април 2021 г.;
- ▶ 2 470 хил. лв. (1 263 хил. евро) със срок до 26 май 2021 г.;
- ▶ 1 971 хил. лв. (1 008 хил. евро) със срок до 27 май 2021 г.
- ▶ 250 хил. лв. овърдрафт със срок на ползване на кредита 36 месеца.

Всички инвестиционни кредити са при условията на пазарен лихвен процент. Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти.

## 15. Сделки със свързани лица

### 15.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(95)	(44)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(6)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(49)</b>	<b>(50)</b>

### 15.2. Сделки със собствениците

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Постъпления от върнати заеми	-	10
Предоставени заеми	39	16

## 16. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собствениците	39	6
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>39</b>	<b>6</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>39</b>	<b>6</b>

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	9	10
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

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

# **17. Предоставени аванси**

Предоставените аванси в размер на 4 045 хил. лв. са във връзка с придобиване на финансови инструменти (2016 г.: 4 670 хил. лв.).

# **18. Печалба от операции с финансови активи**

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиции	5 927	33
Балансова стойност на продадените инвестиции	(5 153)	-
<b>Печалба от продажба на инвестиции</b>	<b>774</b>	<b>33</b>

# **19. 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 са представени както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2017	За 12 месеца към 31 декември 2016
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	918 000	527 000
Средно претеглен брой акции	980 925	980 925
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,94</b>	<b>0,54</b>

# **20. Условни активи и условни пасиви**

През периода няма предявени различни гаранционни и правни икове към Групата и не са възникнали други условни пасиви за Групата.

## 21. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Търговски и други вземания		5 353	5 028
Финансови активи, държани за търгуване:		12 093	1 966
акции	11		
Финансови активи, на разположение за продажба:			
▶ акции	11	4 785	4 585
Вземания по предоставени аванси	17	4 045	4 670
Предоставени заеми		3 065	91
Вземания от свързани лица	16	39	6
Пари и парични еквиваленти		432	2 307
		<b>29 812</b>	<b>18 653</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Задължения по заеми	14	19 038	12 000
Задължения по облигационни заеми	13	29 578	19 576
Търговски и други задължения		2 807	2 068
		<b>51 423</b>	<b>33 644</b>

Политиките за управление на рисковете, свързани с финансовите активи и пасиви са подробно оловестени в консолидирания годишен финансов отчет на Групата.

## 22. Оценяване по справедлива стойност

### 22.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в междинния съкратен консолидиран 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 2017 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>					
Акции	11	12 363	-	-	12 363
Инвестиционни имоти	10	-	-	28 237	28 237
<b>Общо</b>		<b>12 363</b>	<b>-</b>	<b>28 237</b>	<b>40 600</b>

31 декември 2016 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>					
Акции	11	2 034	-	-	2 034
Инвестиционни имоти	10	-	-	17 890	17 890
<b>Общо</b>		<b>2 034</b>	<b>-</b>	<b>17 890</b>	<b>19 924</b>

#### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Инвестиционните имоти са оценени на базата на оценка на независими лицензирани оценители.

#### 23. Събития след края на отчетния период

На заседания на Комисията за финансов надзор от 12.01.2018г. е потвърден проспект за първично публично предлагане на 9 000 000 акции с номинал 1 лв всяка, с което е увеличен капитала на Дружеството.

#### 24. Одобрение на финансовия отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 февруари 2018 г.