

Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран финансов  
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 март 2018 г.


# Съдържание


## Страница

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

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние за периода

Активи	Пояснение	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Машини и съоръжения		10	10
Други нематериални активи		1	1
Инвестиционни имоти	10	28 335	28 335
Дългосрочни финансови активи	11	1 373	277
Дългосрочни други вземания		241	235
Отсрочени данъчни активи		1	1
<b>Нетекущи активи</b>		<b>29 961</b>	<b>28 859</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	11	29 287	16 608
Предоставени заеми	12	14 722	3 065
Търговски вземания	13	3 781	348
Вземания по предоставени аванси	14	4 949	4 045
Вземания от свързани лица	22	889	40
Активи, класифицирани като държани за продажба		-	154
Други вземания	15	2 903	4 993
Пари и парични еквиваленти	16	1 254	432
<b>Текущи активи</b>		<b>57 785</b>	<b>29 685</b>
<b>Общо активи</b>		<b>87 746</b>	<b>58 544</b>

Съставил:   
/ЕС ЕФ БЪЛГАРИЯ ЕООД- Гюляй Рахман /


Изпълнителен директор:   
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30 май 2018 г.


Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

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

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	17	9 981	981
Общи резерви		193	193
Други резерви		350	326
Премиен резерв		7 176	-
Неразпределена печалба		2 472	1 810
Печалба за годината		4 334	912
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>24 506</b>	<b>4 222</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>		<b>2 600</b>	<b>2 711</b>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>27 106</b>	<b>6 933</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	18	29 535	29 550
Задължения по заеми	19	10 072	10 062
Отсрочени данъчни пасиви		494	-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>40 101</b>	<b>39 612</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	18	269	24
Задължения по търговски и други заеми	19	13 812	8 967
Търговски и други задължения	20	6 398	2 946
Задължения към персонала и осигурителни предприятия		20	7
Задължения към свързани лица	22	40	55
<b>Текущи пасиви</b>		<b>20 539</b>	<b>11 999</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>60 640</b>	<b>51 611</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>87 746</b>	<b>58 544</b>

Съставил:   
/ ЕС ЕФ БЪЛГАРИЯ ЕООД -Гюляй Рахман /




Изпълнителен директор:   
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30 май 2018 г.

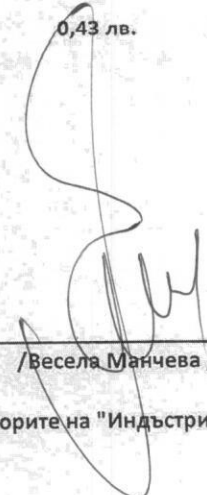
Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

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

Пояснение	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Печалба от операции с финансови активи	24	5 032
Приходи от продажби на услуги	23	336
Други приходи	23	239
Разходи за външни услуги		(72)
Разходи за персонала		(47)
Разходи за материали и консумативи		(3)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(1)
Други разходи		(2)
Печалба от оперативна дейност		(185)
	5 299	102
Финансови приходи	25	152
Финансови разходи	25	(665)
Загуба от обезценка		(65)
Печалба/Загуба преди данъци		4 721
		(86)
Разходи за данъци върху дохода	26	(498)
Печалба/Загуба за периода		4 223
Друг всеобхватен доход:		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата		
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	24	-
Друг всеобхватен доход за периода	24	-
Общо всеобхватен доход за периода	4 247	(86)
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:		
Неконтролиращото участие	(111)	(58)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4 358	(28)
Доход на акция:	27	0,43 лв. (0,03) лв.

Съставил:   
/ЕС ЕФ БЪЛГАРИЯ ЕООД- Гюляй Рахман /



Изпълнителен директор:   
/Весела Манчева /

Консолидираният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30 май 2018 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2018 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка					Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Неразпределена печалба/Непокри- та загуба	Общо		
Салдо към 1 януари 2018 г.	981	193	326	2 722 (250)	4 222 (250)	2 711	6 933 (250)
Ефект от прилагане на МСФО 9	981	193	326	2 472	3 972	2 711	6 683
Коригирано салдо 2018							
Издаване на основен капитал на базата на емисии на акции	9 000	-	7 176	-	16 176	-	16 176
Сделки със собствениците	9 000	-	7 176	-	16 176	-	16 176
Печалба за периода	-	-	-	4 334	4 334	(111)	4 223
Друг всеобхватен доход	-	-	24	24	24		24
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	24	4 334	4 358	(111)	4 247
Салдо към 31 март 2018 г.	9 981	193	7 526	6 806	24 506	2 600	27 106



Съставил:   
/ЕС ЕФ БЪЛГАРИЯ ЕООД - Гюляй Рахман /

Изпълнителен директор:   
/Весела Манчева /


Междинния консолидиран финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30 май 2018 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 21 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				Неконтроли- ращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Неразпределена печалба		
Салдо към 1 януари 2017 г.	981	193	321	1 810	2 610	5 915
Загуба за периода	-	-	-	(28)	(58)	(86)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(28)	(58)	(86)
Салдо към 31 март 2017 г.	981	193	321	1 782	2 552	5 829

Съставил:  /ЕС ЕФ БЪЛГАРИЯ ЕООД - Гюляй Рахман /



Изпълнителен директор:

 /Весела Манчева /

Междинния консолидиран финансов отчет е одобрен на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30 май 2018 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

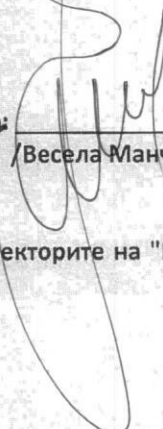
## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	за 3 месеца към 31 март 2018	за 3 месеца към 31 март 2017
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	78	325
Плащания към доставчици	(40)	(32)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/възстановени данъци (без данък печалба)	(43)	(34)
Постъпления от продажба на инвестиции	(7)	(52)
Постъпления от продажба на инвестиции	3 630	100
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(11 733)	(1 184)
Други оперативни потоци, нетно	49	9
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(8 066)</b>	<b>(868)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на финансови активи	-	(180)
Постъпления/ плащания , свързани с нетекущи активи	(1)	
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	238	-
Постъпления от дивиденди	39	-
Предоставени заеми	(12 671)	-
Постъпления от предоставени заеми	6 152	-
Други парични потоци		15
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(6 243)</b>	<b>(165)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	2	1 363
Плащания по заеми	(894)	(246)
Плащания на лихви	(150)	(117)
Парични потоци от емисия на акции	16 200	-
Други потоци от финансова дейност, нетно	(27)	(2 001)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>15 131</b>	<b>(1 001)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>822</b>	<b>(2 034)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	432	2 307
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1 254</b>	<b>273</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 30 май 2018 г.



## Приложение към консолидирания 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.

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.

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 - София АД под борсов код 6R1.

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.

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 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 март 2018 г. в Групата има четири служители наети на трудов договор (31 декември 2017 г.: четири служители).

### 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от три месеца до 31 март 2018 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 ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2018 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г:

#### **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.

Базирайки се на анализа на финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството на основата на факти и обстоятелства, които съществуват към датата на изготвяне на финансовия отчет, ръководството на Дружеството е оценило влиянието на МСФО 9 върху финансовите му отчети, както следва:

#### **Класификация и оценка**

- ▶ Групата е рекласифицирала финансови активи, отчитани към 31.03.2018 г. като финансови активи на разположение за продажба в категория финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата.
- ▶ Акции, които са публично търгувани, класифицирани като държани за търгуване се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- ▶ Търговски и други вземания и вземания от свързани лица, които се отчитат в категория заеми и вземания съгласно МСС 39 се отчитат в категория финансови активи по амортизирана стойност в съответствие с МСФО 9.
- ▶ Вземанията по репо сделки, които се отчитат в категория заеми и вземания съгласно МСС 39 се отчитат в категория финансови активи по амортизирана стойност в съответствие с МСФО 9.

#### **Обезценка**

Обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са вземания по цесии, вземания по предоставени заеми и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Дружеството признава очаквани

кредитни загуби за 12 месеца и очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.

Групата прилага опростения подход при признаването на очакваните кредитни загуби на търговските си вземания като признава очаквани кредитни загуби за 12 месеца, както се позволява от МСФО 9 за тези финансови активи.

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

- ▶ МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.* Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- ▶ КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 16 „Лизинги“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС
- ▶ КРМСФО 23 „Несигурност при третиране на данъци върху доходите“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021, все още не е приет от ЕС
- ▶ МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС
- ▶ МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС

- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 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 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода и ефекта от прилагане на МСФО 9.

#### **5. Значими събития и сделки през периода**

През периода Групата е емитирала акции, като е получила емисионна стойност в размер на 16 200 хил. лв. Средствата са инвестирани във закупени през периода финансови активи.

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

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

#### **7. 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 индивидуален 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 2017 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.



## 8. База за консолидация

### 8.1. 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 март 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

### 8.2. Дъщерни предприятия със съществени неконтролиращи участия

Към 31.03.2018 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 всеобхватен доход на НКУ		Натрупано НКУ	
	31 март 2018 г.	31 декември 2017 г.	за 3 месеца към 31 март 2018	за 3 месеца към 31 март 2017	31 март 2018 г.	31 декември 2017 г.
Алтерон АДСИЦ	43,8%	43,8%	(111)	(58)	2 600	2 711

През периода 31 март 2018 г. и 31 декември 2017 г. няма платени дивиденди на неконтролиращо участие. Обобщена финансова информация за Алтерон АДСИЦ преди вътрешните групови елиминации е показана долу:

	За месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	28 576	28 570
Текущи активи	77	233
<b>Общо активи</b>	<b>28 653</b>	<b>28 803</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>20 058</b>	<b>20 062</b>
Текущи пасиви	2 661	2 553
<b>Общо пасиви</b>	<b>22 719</b>	<b>22 615</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
собствениците на компанията-майка	3 335	3 477
неконтролиращо участие	2 600	2 711

	За месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Приходи	220	42
Финансови разходи	(271)	(136)
Разходи за външни услуги	(19)	(9)
Разходи за персонала	(7)	(7)
Други разходи	(177)	(23)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>(254)</b>	<b>(133)</b>
Общо всеобхватен доход за годината, относим към собствениците на компанията-майка	(143)	(75)
Общо всеобхватен доход за годината, относим към неконтролиращо участие	(111)	(58)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>(254)</b>	<b>(133)</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	249	204
Нетен паричен поток от финансова дейност	(234)	(246)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>15</b>	<b>(42)</b>

#### 9. Инвестиции в съвместни предприятия

Групата притежава 50% от правото на глас и 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 декември 2017 г.: 0 лв.).

#### 10. Инвестиционни имоти

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	17 890
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	9 600
Новопридобити чрез покупка	98
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	747
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>28 335</b>
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	28 335
<b>Балансова стойност към 31 март 2018 г.</b>	<b>28 335</b>

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 28 335 хил. лв. са заложили като обезпечение по банкови заеми (2017 г.: 28 335 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 период.

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в другия всеобхватен доход		
Акции, дялове и облигации	1 186	-
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата		
Акции	180	
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	-	270
Предоставени депозити и гаранции	7	7
<b>Балансова стойност</b>	<b>1 373</b>	<b>277</b>
<b>Краткосрочни финансови активи</b>		
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в другия всеобхватен доход		
Дялове	9 454	-
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	-	4 515
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата		
Акции и дялове	19 833	-
Финансови активи държани за търгуване		
Акции		12 093
<b>Балансова стойност</b>	<b>29 287</b>	<b>16 608</b>

Дългосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, търгувани на публична фондова борса в размер на 1 186 хил. лв., (2017 г.: 90 хил. лв.), са преоценени по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Преценка на финансови активи на разположение за продажба“.

Дългосрочни финансови активи на стойност 180 хил. лв. към 31 март 2018 г. представляват акции в капитала на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД и се отчитат по себестойност, тъй като не са публично търгувани.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в другия всеобхватен доход в размер на 9 454 хил. лв. (2017 г.: 4 515 хил. лв.), са преоценени като преценка в размер на 4 939 хил. лв. и в резултат на преценката е признат отсрочен данъчен пасив в размер на 494 хил. лв.

Краткосрочните финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата, са регистрирани на фондова борса и са в размер на 19 833 хил. лв. (2017 г.: 12 093 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. Предоставени заеми

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Предоставени заеми	11 584	3 065
Вземания по репо сделки	3 138	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>14 722</b>	<b>3 065</b>

Вземанията по предоставени заеми към 31 март 2018 г. в размер на 11 584 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 3 065 хил. лв.) включват заеми, предоставени от Групата и лихвоносни вземания от търговски дружества. Вземанията по предоставените заеми са с падеж 2018 г. и се олихвяват с лихвени проценти между 5,5% - 10%.

Към 31 март 2018 г. Групата е страна по договори за репо сделки, като вземанията по тези сделки възлизат на 3 138 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 0 лв.). Предмет на сделките са ценни книжа, търгувани на Българската фондова борса.

## 13. Търговски вземания

	31 март 2017 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Търговски вземания	3 781	348
	<b>3 781</b>	<b>348</b>

Търговските вземания в размер на 3 739 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 334 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи.

Търговските вземания в размер на 42 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 14 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка извършваните от Групата услуги.

## 14. Вземания по предоставени аванси

Предоставените аванси в размер на 4 949 хил. лв. са във връзка с предварителни договори за придобиване на финансови инструменти (2017 г.: 4 045 хил. лв.).

## 15. Други вземания

	31 март 2017 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Вземания по цесии	2 860	4 942
Вземания от подотчетни лица	4	4
Данъци за възстановяване	1	1
Други вземания	38	46
	<b>2 903</b>	<b>4 993</b>

## 16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 254	432
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 254</b>	<b>432</b>

Към 31 март 2018 г. и 31 декември 2017 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 17. Акционерен капитал

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

Списъкът на основните акционери на дружеството-майка съответно към 31 март 2018 г. и 31 декември 2017 г. е представен, както следва:

	31 март 2018 Брой акции	31 март 2018 %	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %
Дивелъпмънт Груп АД	9 153 214	91,71	318 714	32,49
Други инвеститори	827 711	8,29	662 211	67,51
<b>Общ брой акции</b>	<b>9 980 925</b>	<b>100,00</b>	<b>980 925</b>	<b>100,00</b>

## 18. Задължения по облигационни заеми

Задълженията по издадени облигации са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Неконвентируеми облигации	269	24	29 535	29 550
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>269</b>	<b>24</b>	<b>29 535</b>	<b>29 550</b>

Всички задължения са деноминирани в български лева.

## 19. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Банкови заеми	1 370	1 331	10 072	10 062
Задължения по репо сделки	12 402	7 632	-	-
Търговски заеми	40	4	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>13 812</b>	<b>8 967</b>	<b>10 072</b>	<b>10 062</b>

Към 31 март 2018 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.

Към 31 март 2018 г. дългосрочните задължения по получените заеми възлизат на 10 072 хил. лв. Всички инвестиционни кредити са получени при условията на пазарни лихвени нива. Обезпеченията по кредитите са инвестиционните имоти на Групата.

Към 31 март 2018 г. Групата има задължения по репо сделки на стойност 12 402 хил. лв., възникнали във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които дружеството използва като инструмент за финансиране. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 6,5 % - 7%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на ред Краткосрочни финансови активи, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

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

## 20. Търговски и други задължения

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения по договори за цесии	-	1 006
Задължения за покупка на инвестиции	5 034	687
Търговски задължения	48	24
<b>Финансови пасиви</b>	<b>5 082</b>	<b>1 717</b>
Получени аванси	1 105	1 052
Други задължения	211	177
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 316</b>	<b>1 229</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>6 398</b>	<b>2 946</b>

Текущите задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени, в български лева и са възникнали в хода на дейността на Групата.

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.

## 21. Сделки със свързани лица

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

### 21.1. Сделки със собственици

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Предоставени заеми	884	3
Постъпления от предоставени заеми	25	-
Начислени лихви	3	-

### 21.2. 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 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(7)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(6)
Общо възнаграждения	(8)	(28)

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

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	889	40
Общо текущи вземания от свързани лица	889	40
Общо вземания от свързани лица	889	40



	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- собствениците	38	38
- ключов управленски персонал	2	17
Общо текущи задължения към свързани лица	40	55
Общо задължения към свързани лица	40	55

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

## 23. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби включват:

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Наеми	336	65
Други приходи	239	20
	575	85

## 24. Печалба от операции с финансови активи

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиции	11	48
Промяна в справедливата стойност на финансови активи , отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	5 021	-
Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	92
Печалба от продажба на инвестиции	5 032	140



## 25. Финансови приходи и разходи

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

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	113	77
Приходи от дивиденди	39	11
Други	-	120
<b>Финансови приходи</b>	<b>152</b>	<b>208</b>

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

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(663)	(371)
Банкови такси	(2)	(25)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(665)</b>	<b>(396)</b>

## 26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	4 721	(86)
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(472)</b>	<b>-</b>
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	494	-
Други увеличения	(26)	-
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>
Отсрочен данъчен пасив	(494)	-
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>

## 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:

	За 3 месеца към 31 март 2018	За 3 месеца към 31 март 2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	4 334 000	(86 000)
Средно претеглен брой акции	9 980 925	980 925
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0,43</u>	<u>(0,03)</u>

## 28. Условни активи и условни пасиви

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

## 29. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите активи и пасиви, 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 март 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Акции, дялове и облигации	30 473		28 335	28 335
Инвестиционни имоти				
<b>Общо</b>	<u>30 473</u>		<u>28 335</u>	<u>28 335</u>

31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Акции	12 183	-	-	-
Инвестиционни имоти	-	-	28 335	28 335
<b>Общо</b>	<u>12 183</u>	<u>-</u>	<u>28 335</u>	<u>28 335</u>

Определяне на справедливата стойност

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

Всички пазарно търгувани акции са представени в български лева и са публично търгувани на Българска Фондова борса София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

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

### **30. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

### **31. Одобрение на финансовия отчет**

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 март 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 30 май 2018 г.