

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален финансов
отчет

Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД

31 декември 2017 г.


Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	-
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинен съкратен индивидуален финансов отчет	6

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 31 декември

Активи	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	4	4 949	4 949
Инвестиции в асоциирани предприятия	5	-	3 057
Инвестиции в съвместни предприятия	6	500	500
Дългосрочни финансови активи	7	180	-
Нетекущи активи		5 629	8 506
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	7	12 093	1 966
Търговски и други вземания	8	8 346	5 173
Вземания по предоставени аванси	9	4 009	4 670
Вземания от свързани лица	11	41	11
Пари и парични еквиваленти		49	2 024
Текущи активи		24 538	13 844
Общо активи		30 167	22 350

Съставил: 
/Ес Еф България ЕООД
Гюляй Рахман/

Дата: 30.01.2018 г.



Изпълнителен директор:


/Весела Манчева/

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30.01.2018 г.

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12	981	981
Общи резерви		193	193
Други резерви		291	291
Натрупана загуба		(281)	(904)
Общо собствен капитал		1 184	561
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения по издадени облигации	14	19 549	19 550
Задължения по заеми		-	92
Нетекущи пасиви		19 549	19 642
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения по издадени облигации	14	24	26
Задължения по други краткосрочни заеми	14	7 636	-
Задължения към свързани лица	11	75	49
Търговски и други задължения	15	1 699	2 072
Текущи пасиви		9 434	2 147
Общо пасиви		28 983	21 789
Общо собствен капитал и пасиви		30 167	22 350

Съставил:

/ Ес Еф България ЕООД
Гюляй Рахман/





Изпълнителен директор:

/Весела Манчева/

Дата: 30.01.2018 г.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30.01.2018 г.

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

Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Печалба от операции с финансови активи	774	-
Загуба от операции с финансови активи	(3)	-
Приходи от продажба на услуги	-	7
Разходи за външни услуги	(66)	(59)
Разходи за персонала	(31)	(30)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	674	(82)
Финансови приходи	1 519	41
Финансови разходи	(1 570)	(41)
Печалба/(загуба) преди данъци	623	(82)
Разходи за данъци върху дохода	16	-
Печалба/(загуба) за периода	623	(82)
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода	623	(82)
Печалба/ (Загуба) на акция:	13	0,63
Съставил:  / Ес Еф България ЕООД Гюляй Рахман/	Изпълнителен директор:  /Весела Манчева/	(0,08)

Дата: 30.01.2018 г.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30.01.2018 г.



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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Общи резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	981	193	291	(904)	561
Печалба за периода	-	-	-	623	623
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	623	623
Салдо към 31 декември 2017 г.	981	193	291	(281)	1 184

Салдо към 1 януари 2016 г.	981	87	291	(716)	643
Загуба за периода	-	-	-	(82)	(82)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(82)	(82)
Разпределение на печалба към резерви	-	106	-	(106)	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	981	193	291	(904)	561

Съставил:

/ Ес Еф България ЕООД
Гюлай Рахман/

Изпълнителен директор:

/Весела Манчева/

Дата: 30.01.2018 г.

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30.01.2018 г.

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

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	8
Плащания към доставчици	(221)	(55)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(31)	(28)
Плащания за придобиване на финансови активи	(9 294)	(5 781)
Постъпления от продажба на инвестиции	1 995	980
Предоставени заеми	(1 934)	(33)
Постъпления от предоставени заеми	1 494	26
Постъпления от дивиденди	24	-
Други постъпления	1 716	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(6 251)	(4 880)
Инвестиционна дейност		
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(4 768)
Инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия	-	(3 057)
Плащания за придобиване на дългосрочни финансови активи	(180)	(7 263)
Други постъпления, нетно	-	382
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(180)	(14 706)
Финансова дейност		
Парични потоци от емисия на облигация	-	19 558
Постъпления от заеми	10 422	5 114
Платени заеми	(4 844)	(3 052)
Платени лихви по заеми	(1 122)	(13)
Платени банкови такси	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4 456	21 606
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 975)	2 020
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2 024	4
Пари и парични еквиваленти в края на периода	49	2 024

Съставил: 
/ Ес Еф България ЕООД
Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор: 
/Весела Манчева/

Дата: 30.01.2018 г.

Междинният индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД от 30.01.2018 г.

Пояснения към междинен съкратен индивидуален 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 КФН, код 6R1.

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 Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса - София.

Органите на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

За периода 01.01-07.08.2017 г. в съвета на директорите участват Биляна Илиева Вълкова, Весела Пламенова Манчева и Гюляй Мюмюн Рахман. След 08.08.2017 г. Гюляй Рахман е заменена от 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. Дружеството има нает 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен индивидуален финансов отчет за период от 12 месеца към 31 декември 2017 г. 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 индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2016 г., 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 индивидуален финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и междинен консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху междинния съкратен индивидуален финансов отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (вж. пояснение **Error! Reference source not found.**).

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

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

Към датата на одобрение на междинния съкратен индивидуален 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 Дружеството. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Дружеството е представена по – долу.

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.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия” –

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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.

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 индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2016 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

6. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството 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 Дружеството към 31 декември 2016 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти.

4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	31 декември 2017	участие	31 декември 2016	участие
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Алтерон АДСИЦ	20	56,20	20	56,20
Пътища и съоръжения-ГМС ЕООД	4 636	100,00	4 636	100,00
ИП „АБВ-Инвестиции“ ЕООД	293	100,00	293	100,00
	<u>4 949</u>		<u>4 949</u>	

Дъщерните дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2017 г. и 2016 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажimenti, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

5. Инвестиция в асоциирано предприятие

През 2017 г. Дружеството променя целта на инвестицията и включва притежаваното участие в Нео Лондон Капитал АД (2016 г.: 3 057 хил. лв.) в инвестиционното си портфолио от финансови инструменти и очаква да реализира печалби от търгуване. Към 31.12.2017 г. участието в Нео Лондон Капитал АД в размер на 3 103 хил. лв. е класифицирано като краткосрочен финансов актив, държан за търгуване.

6. Инвестиция в съвместно предприятие

Дружеството притежава 50 % от правото на глас и акционерния капитал на „Грийнхаус Стрелча“ АД. Инвестицията на Дружеството в съвместното предприятие е с балансова стойност 500 хил. лв. (към 31.12.2016 г.: 500 хил. лв.) и е отчетена по себестойностния метод. Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ АД е развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за органични зеленчуци, развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията.

Всички трансфери на парични средства към Дружеството, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на съвместните предприятия.

Акциите на съвместното предприятие не се търгуват на фондова борса и справедливата им стойност не може да бъде установена. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажimenti, свързани с инвестиции в съвместни предприятия.

7. Финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Дългосрочни финансови активи		
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции	180	-
Балансова стойност	180	-
Краткосрочни финансови активи		
Финансови активи, държани за търгуване		
Акции	12 093	1 966
Балансова стойност	12 093	1 966

Дългосрочните финансови активи представляват акции в капитала на Стратегия асет мениджмънт АД и се отчитат по себестойност, тъй като не са публично търгувани.

Краткосрочните финансови активи, държани за търгуване, търгувани на публична фондова борса в размер на 12 093 хил. лв., са преоценени по справедлива стойност. Промените в справедливата им стойност се отразяват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и „Финансови приходи“.

8. Търговски и други вземания

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Вземания по цесии	4 942	4 960
Търговски вземания	312	67
Вземания по предоставени заеми	3 065	91
Предплатени разходи и аванси	22	49
Вземания от подотчетни лица	4	4
Данъци за възстановяване	1	2
Търговски и други вземания	8 346	5 173

Търговските вземания в размер на 312 хил. лв. (31.12.2016 г.: 67 хил. лв.) представляват вземания възникнали във връзка с продажба на финансови активи.

Вземанията по предоставени заеми включват заеми, предоставени от Дружеството и лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми са с падеж 2017 г. и се олихвяват с лихвени проценти между 5,5% - 10%.

9. Предоставени аванси

Предоставените аванси в размер на 4 009 хил. лв. са във връзка с придобиване на финансови инструменти (2016 г.: 4 670 хил. лв.).

10. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

10.1. Сделки със собствениците

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Предоставени заеми	32	16
Приходи от лихви	1	1
Постъпления от върнати заеми	-	11

10.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Инвестиционен посредник	1 025	-
Предоставени заеми	7	13
Получени услуги	10	-
Предоставени услуги	3	-
Разходи за лихви	2	9
Получени услуги	16	24

10.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството 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	19	19
Общо възнаграждения	19	19

11. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	39	6
- дъщерни предприятия	2	-
- асоциирани предприятия	-	5
Общо текущи вземания от свързани лица	41	11
Общо вземания от свързани лица	41	11
Текущи		
Задължения към:		
- дъщерни предприятия	35	47
- ключов управленски персонал	2	2
- собствениците	38	-
Общо текущи задължения към свързани лица	75	49
Общо задължения към свързани лица	75	49

Вземанията от собствениците в размер на 41 хил. лв. (31.12.2016 г.: 6 хил. лв.) са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2018 г. Заемът е отпуснат при фиксирани лихвен процент при пазарни условия. Вземанията от свързаните предприятия се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

Задълженията към дъщерно дружество в размер на 35 хил. лв. (31.12.2016 г.: 47 хил. лв.) са възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2018 г. Заемът е отпуснат при фиксирани лихвен процент при пазарни условия.

Текущата част от задълженията към ключовия управленски персонал следва да бъде уредена през януари 2018 г.

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 съответно към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. е представен, както следва:

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

13. Доход / (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), 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 / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	622 446	(82 229)
Средно претеглен брой акции	980 925	980 925
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	0,63	(0,08)

14. Задължения отчитани по амортизируема стойност

Задълженията, отчитани по амортизируема стойност, са както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2017	31 декември 2016	31 декември 2017	31 декември 2016
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Неконвентируеми облигации	24	26	19 549	19 550
Заем от търговско предприятие	4	-	-	92
Задължение по РЕПО сделки	7 632	-	-	-
Общо балансова стойност	7 660	26	19 549	19 642

На 22.12.2016 г. Дружеството е емитирало 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“. Неконвентируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Всички задължения са деноминирани в български лева.

15. Търговски и други задължения

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	14	58
Задължения за покупка на инвестиции	1 684	2 013
Задължения към персонала и осигурителни институции	1	1
Текущи търговски и други задължения	1 699	2 072

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

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

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

16. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2017 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2016 '000 лв.
Печалба/ (загуба) преди данъчно облагане	623	(82)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	62	-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	238	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(1 023)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Разходи за данъци върху дохода	-	-

17. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване:			
Акции	7	12 093	1 966
Финансови активи на разположение за продажба:			
Акции	7	180	-
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност			
Вземания по цесии	8	4 942	4 960
Вземания по предоставени заеми	8	3 065	91
Търговски вземания	8	312	67
Вземания от свързани лица	11	41	11
Вземания по предоставени аванси	9	4 009	4 670
Пари и парични еквиваленти		49	2 024
		24 691	13 789
Финансови пасиви		31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Задължения по облигационни заеми	14	19 573	19 576
Задължения по заеми	14	7 636	92
Търговски и други задължения	15	1 699	2 058
Задължения към свързани лица	11	75	47
		28 983	21 773

Политиките за управление на рисковете, свързани с финансовите активи и пасиви са подробно оповестени в Годишния финансов отчет на Дружеството.

18. Оценяване по справедлива стойност

18.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в междинния 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.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Акции	12 093	-	-	12 093
Общо	12 093	-	-	12 093

31 декември 2016 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Акции	1 966	-	-	1 966
Общо	1 966	-	-	1 966

19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са:

- ▶ да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Собствен капитал	1 184	561
Собствен капитал	1 184	561
Заеми	27 284	19 717
- Пари и парични еквиваленти	(49)	(2 024)
Нетен дълг	27 235	17 693
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	28 419	18 254
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	96%	97%

20. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния съкратен индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

21. Одобрение на финансовия отчет

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 януари 2018 г.