

Приложение към междинен съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД (Дружеството) е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 204372726.

Предметът на Дружеството се състои в производство и покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; рекламна, комисионна дейност; сделки с интелектуална собственост; превоз на пътници и товари в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; отдаване под наем на собствени на дружеството недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

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

Едноличен собственик на Дружеството е „Дивелъпмънт Груп“ АД със седалище в град София.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и едноличния собственик.

В Съвета на директорите участват Дима Шаранкова, Биляна Вълкова и Николай Петков.

Дружеството се представлява от Дима Шаранкова.

Към 30 юни 2021 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2021 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 Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), публикуван в Търговския регистър. 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 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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието 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 Дружеството

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, започващ на 1 януари 2021 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:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 – Представяне на финансови отчети: Класификация на задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Промени в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и Практическо приложение по МСФО № 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни трансакции, в сила от 01 януари 2023, все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния съкратен финансов отчет 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 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 2020 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

5. 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 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството не е извършило значими сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиционни имоти	-	24	24
Финансови активи	13	(2)	11
Предоставени заеми	(51)	14	(37)
Търговски и други вземания	(57)	(12)	(69)
Вземания от свързани лица	-	(4)	(4)
	(95)	20	(75)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(108)		(110)
Отсрочени данъчни пасиви	13		35
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(95)		(75)

10. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории активи:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции, търгувани на БФБ	7 804	7 585
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	2 872	2 815
- Акции на непублични дружества	235	884
Балансова стойност	10 911	11 284

Справедливата стойност на финансовите активи е определена на базата на пазарни котировки.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“.

Към 30 юни 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 10 497 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

11. Предоставени заеми

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Предоставени търговски заеми	2 968	4 962
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	430	421
Очаквани кредитни загуби	(186)	(371)
	3 212	5 012

11.1. Предоставени търговски заеми

Към 30 юни 2021 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 2 968 хил. лв., от които 430 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 4 962 хил. лв.). Заемите са отпуснати при лихвени проценти 4% - 6,5%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в размер на 185 хил. лв.

Предоставените заеми в размер на 430 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 421 хил. лв.), от които 57 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г. 48 хил. лв.), представляват вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции със справедлива стойност към 30 юни 2021 г. в размер на 640 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 619 хил. лв.), в резултат на което Дружеството не е признало очаквана кредитни загуби към 30 юни 2020 г. По гореописаните вземания се начисляват лихви в размер на 5%.

12. Търговски и други вземания

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Вземания във връзка с продажба на финансови инструменти	17 311	15 355
Търговски вземания	8	9
Предоставени аванси за покупка на финансови активи	806	673
Очаквана кредитна загуба	(709)	(688)
Търговски и други вземания	17 416	15 349

През периода Дружеството е извършило продажба на част от вземанията си по предоставени заеми. Всички вземания са със срок на получаване до 1 година от датата на отчета.

През отчетния период Дружеството е предоставило аванси в размер на 133 хил. лв. във връзка с договори за покупко-продажба на борсово търгувани ценни книжа.

13. Предплащания и други активи

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Нетекущи		
Застраховка по облигационна емисия	338	376
Нефинансови активи	338	376
Нетекущи търговски и други вземания	338	376
Текущи		
Застраховка по облигационна емисия	77	77
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	209	100
Разходи за бъдещи периоди	7	6
Текущи търговски и други вземания	293	183

14. Пари и парични еквиваленти

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	645	28
Пари и парични еквиваленти	645	28

Към 30 юни 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 4 609 000 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.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството към 30 юни 2021 г. и 31 декември 2020 г. е „Дивелъпмънт Груп“ АД.

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Облигационни заеми	2 963	131	19 800	22 000
Банкови заеми	106	16	995	1 085
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 094	6 934	-	-
Общо балансова стойност	10 163	7 081	20 795	23 085

16.1. Облигационни заеми

На 26 ноември 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100014187;
- Брой облигации: 22 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 22 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 5,75%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се тръгва под борсов код 3D4A.

За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2021 г. в размер на 2 963 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 131 хил. лв.), от които 763 хил. лв. лихви, от които 627 хил. лв. е просрочено лихвено плащане с падеж 26 май 2021 г. Лихвеното плащане е извършено на 01 юли 2021г.

16.2. Банкови заеми

През 2020 г. Дружеството е получило банков заем съгласно договор за банков кредит от 7 декември 2020 г. в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на недвижими имоти и дълготрайни материални активи. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата започва да се изплаща от месец декември 2021 г. на равни месечни вноски. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от БЛП на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 4%. Заемът е

обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към в размер на 1 290 ХИЛ. ЛВ.

Нетекущата част по заема към 31 юни 2021 г. е в размер на 995 хил. лв. (31 декември 2020 г. 1 085 хил. лв.), а текущата част: 106 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 16 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

16.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2021 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа. Към 30 юни 2021 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 7 094 хил. лв., от които 156 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 6 934 хил. лв., от които 38 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4,5% - 5%.

17. Търговски и други задължения

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	40	64
Получени аванси за продажба на финансови активи	235	-
Задължения по договори за продажба на финансови инструменти	2 102	2 043
Финансови пасиви	2 377	2 107
Данъчни задължения	7	-
Нефинансови пасиви	7	-
Текущи търговски и други задължения	2 384	2 107

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

18. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	46	125
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	229	-
	276	125

19. Финансови приходи и финансови разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	622	813
	622	813
Финансови разходи		
Разходи за лихви по финансови пасиви, отчитани по амортизирани стойност	(872)	(787)
Разходи за такси и застраховки	(52)	(51)
	(924)	(838)

20. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(8)	(8)
Други	(4)	(2)
	(12)	(10)

21. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(11)	(10)
	(11)	(10)

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2021 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	93	154
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(9)	(15)

	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	39	20
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(32)	(8)
Разходи за данъци върху дохода	(32)	(8)

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и собственици.

23.1. Сделки със собственици

	За 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.
Предоставени заеми	(603)	(1 982)
Възстановени заеми	108	267
Получени лихви	24	-
Начислени приходи от лихви	118	41

23.2. 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 6 месеца към 30 юни 2021 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	11	10
Общо възнаграждения	11	10

23.3. Разчети със свързани лица

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи вземания:		
Собственици	4 196	3 613
Общо текущи вземания към свързани лица	4 196	3 613
Общо вземания към свързани лица	4 196	3 613

	30 юни 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

24. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 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.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

30 юни 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	4 241	6 435	235	10 911
Общо	4 241	6 435	235	10 911

31 декември 2020 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Финансови активи	4 112	6 288	884	11 284
Общо	4 112	6 288	884	11 284

25. 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.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19 юли 2021 г.