

Приложение към междинен съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД 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 Майя Пенева.

Дружеството се представлява от Дима Шаранкова.

Към 30 юни 2019 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 2019 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 2018 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 2018 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 2019 г.

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

- Изменения към МСФО 9: Функции за предплащане с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС;
- МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- КРМСФО 23 “Несигурност при третиране на данъци върху доходите” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”(изменен), в сила от 1 януари 2019, приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС; МСС 19 „Доходи на наети лица” (изменен), в сила от 1 януари 2019, приет 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 2019 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:

- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е прието от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., 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 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци в1ърху 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 2018 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.

8. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	65	(62)	3
Предоставени заеми	(48)	1	(47)
Търговски и други вземания	(41)	3	(38)
	<u>(24)</u>	<u>(58)</u>	<u>(82)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(89)		(85)
Отсрочени данъчни пасиви	65		3
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>(24)</u>		<u>(82)</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	-	65	65
Предоставени заеми	-	(48)	(48)
Търговски и други вземания	-	(41)	(41)
	-	<u>(24)</u>	<u>(24)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(89)
Отсрочени данъчни пасиви	-		65
Нетно отсрочени данъчни пасиви	-		<u>(24)</u>

9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории активи:

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции, търгувани на БФБ	7 291	11 849
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	2 687	3 224
Балансова стойност	<u>9 978</u>	<u>15 073</u>

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

Дивелъпмънт Асетс ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2019 г.

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 2019 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 9 683 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 4 568 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

10. Предоставени заеми

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Предоставени търговски заеми	15 007	12 675
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	460	1 723
	<u>15 467</u>	<u>14 398</u>

10.1. Предоставени търговски заеми

Към 30 юни 2019 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 15 007 хил. лв., от които 1 056 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г.: 12 675 хил. лв., от които 718 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени проценти 6% - 7%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 542 хил. лв.

10.2. Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми в размер на 460 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 1 723 хил. лв.), от които 13 хил. лв. лихви (31 декември 2018 г. 10 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 2019 г. в размер на 589 хил. лв. в резултат на което Дружеството не е признало очаквана кредитни загуби към 30 юни 2019 г. По гореописаните вземания се начисляват лихви в размер на 7 %.

11. Търговски и други вземания

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи		
Застраховки	491	529
Нефинансови активи	<u>491</u>	<u>529</u>
Нетекущи търговски и други вземания	<u>491</u>	<u>529</u>
Текущи		
Търговски вземания	144	739
Вземания по цесии	12 472	12 967
Други вземания	176	-
Очаквана кредитна загуба	(384)	(412)
Финансови активи	<u>12 408</u>	<u>13 294</u>
Разходи за бъдещи периоди	91	79
Данъци за възстановяване	-	13
Нефинансови активи	<u>91</u>	<u>92</u>

Текущи търговски и други вземания

12 499

13 386

12. 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 2019 г. и 31 декември 2018 г. е „Дивелъпмънт Груп“ АД.

13. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	752	90	22 000	22 000
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 677	2 816	-	-
Общо балансова стойност	7 429	2 906	22 000	22 000

13.1. 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 проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в Българска фондова борса на 23 май 2019 г.

За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2019 г. в размер на 752 хил. лв. (31 декември 2018 г: 90 хил. лв.) представлява лихви, от които 627 хил. лв. е просрочено лихвено плащане с падеж 26 май 2019 г.

13.2. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2019 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 2019 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 6 677 хил. лв., от които 81 хил. лв. лихви (31

декември 2018 г.: 2 816 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 6,10 % и 7%.

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	796	6 456
Задължения по цесии	3 779	7 118
Финансови пасиви	4 575	13 574
Задължения за корпоративен данък	69	26
Нефинансови пасиви	69	26
Текущи търговски и други задължения	4 644	13 600

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

15. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	35	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	183	-
	218	-

16. Финансови приходи и финансови разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	865	116
	865	116
Финансови разходи		
Разходи за лихви по финансови пасиви, отчитани по	(875)	-

амортизирани стойност

Разходи за такси и застраховки

(53)	-
(928)	-

17. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Наем и поддръжка на инвестиционни имоти	-	(141)
Консултантски услуги	(17)	(1)
Други	(2)	(1)
	(19)	(143)

18. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(10)	(1)
	(10)	(1)

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	164	73
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(16)	(7)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	(72)	-
- Необлагаеми приходи	45	-
Текущ разход за данъци върху дохода	(43)	(7)

Дивелъпмънт Асетс ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2019 г.

Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	58	-
Разходи за данъци върху дохода	15	(7)

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и собственици.

20.1. Сделки със собственици

	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Предоставени заеми	(1 671)	-
Възстановени заеми	1 136	237
Начислени приходи от лихви	20	116
Върнати заеми	(99)	-
Начислени разходи за лихви	(3)	-

20.2. 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 2019 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	10	1
Общо възнаграждения	10	1

20.3. Разчети със свързани лица

	30 юни 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи вземания:		
Собственици	549	-
Общо текущи вземания към свързани лица	549	-
Общо вземания към свързани лица	549	-
Текущи задължения:		
Собственици	111	206
Ключов управленски персонал	3	-
Общо текущи задължения към свързани лица	114	206
Общо задължения към свързани лица	114	206

21. Доход на една акция

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

	За 6 месеца към 30 юни 2019	За 6 месеца към 30 юни 2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	179 000	65 861
Брой акции	4 609 000	4 609 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,04	0,01

22. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани 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.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
30 юни 2019 г.				
Активи	9 978	-	-	9 978
Финансови активи	9 978	-	-	9 978
Общо				
31 декември 2018 г.				
Активи	15 073	-	-	15 073
Финансови активи	15 073	-	-	15 073
Общо				

23. 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.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2019 г.