

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 2020 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 2020 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 2019 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 2019 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.

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 от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 „Лизинг“;
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране;
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане;
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017.

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:

- МСС 1 и МСС 8 (изменени) – Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета 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 2019 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 2019 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 2020	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	13	-	13
Предоставени заеми	(51)	10	(41)
Търговски и други вземания	(57)	(2)	(59)
	<u>(95)</u>	<u>8</u>	<u>(87)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(108)		(100)
Отсрочени данъчни пасиви	13		13
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>(95)</u>		<u>(87)</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	65	(52)	13
Предоставени заеми	(48)	(3)	(51)
Търговски и други вземания	(41)	(16)	(57)
	<u>(24)</u>	<u>(71)</u>	<u>(95)</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(89)		(108)
Отсрочени данъчни пасиви	65		13
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>(24)</u>		<u>(95)</u>

9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории активи:

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции, търгувани на БФБ	7 513	7 392
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 613	2 726
Балансова стойност	<u>11 126</u>	<u>10 118</u>

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 2020 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 10 051 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 9 873 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

10. Предоставени заеми

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Предоставени търговски заеми	10 357	14 853
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	411	399
Очаквани кредитни загуби	(366)	(497)
	<u>10 402</u>	<u>14 755</u>

10.1. Предоставени търговски заеми

Към 30 юни 2020 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 9 991 хил. лв., от които 518 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 14 853 хил. лв.). Заемите са отпуснати при лихвени проценти 6% - 7%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в размер на 133 хил. лв.

10.2. Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми в размер на 411 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 399 хил. лв.), от които 38 хил. лв. лихви (31 декември 2019 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 2020г. в размер на 604 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. Предплащания и други активи

	30 юни 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Нетекущи		
Застраховка по облигационна емисия	414	452
Нефинансови активи	<u>414</u>	<u>452</u>
Нетекущи търговски и други вземания	<u>414</u>	<u>452</u>
Текущи		
Застраховка по облигационна емисия	77	77
Нефинансови активи	<u>77</u>	<u>77</u>
Текущи търговски и други вземания	<u>77</u>	<u>77</u>

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 2020 г. и 31 декември 2019 г. е „Дивелъпмънт Груп“ АД.

13. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2020	31 декември 2019	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	755	764	22 000	22 000
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 814	6 787	-	-
Общо балансова стойност	7 569	7 551	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 2020 г. в размер на 755 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 764 хил. лв.) представлява лихви, от които 627 хил. лв. е просрочено лихвено плащане с падеж 26 май 2020г.

13.2. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2020 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 2020 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 6 814 хил. лв., от които

Дивелъпмънт Асетс ЕАД
 Междинен съкратен финансов отчет
 30 юни 2020 г.

69 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 6 681 хил. лв., от които 106 хил. лв. лихви).
 Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 6,10 % и 7%.

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	570	779
Задължения по цесии	2 428	3 525
Финансови пасиви	2 998	4 304
Текущи търговски и други задължения	2 998	4 304

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 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '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	125	183
	125	218

16. Финансови приходи и финансови разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	813	865
	813	865
Финансови разходи		
Разходи за лихви по финансови пасиви, отчитани по амортизирани стойност	(787)	(875)
Разходи за такси и застраховки	(51)	(53)
	(838)	(928)

17. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Консултантски услуги	(8)	(17)
Други	(2)	(2)
	<u>(10)</u>	<u>(19)</u>

18. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(10)	(10)
	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	154	164
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	<u>(15)</u>	<u>(16)</u>
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	20	(72)
- Необлагаеми приходи	-	45
Текущ разход за данъци върху дохода	<u>-</u>	<u>(43)</u>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(8)	58
Разходи за данъци върху дохода	<u>(8)</u>	<u>15</u>

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 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Предоставени заеми	(1 982)	(1 671)
Възстановени заеми	267	1 136
Начислени приходи от лихви	41	20
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 2020 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати и осигуровки	10	10
Общо възнаграждения	10	10

20.3. Разчети със свързани лица

	30 юни 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи вземания:		
Собственици	1 835	212
Други свързани лица под общ контрол	150	7
Общо текущи вземания към свързани лица	1 985	219
Общо вземания към свързани лица	1 985	219
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	1	2
Общо текущи задължения към свързани лица	1	2
Общо задължения към свързани лица	1	2

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 2020	За 6 месеца към 30 юни 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	145 889	179 000
Брой акции	4 609 000	4 609 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,03	0,04

22. 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 2020 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	7 513	2 730	883	11 126
Общо	7 513	2 730	883	11 126

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	7 392	2 726	-	10 118
Общо	7 392	2 726	-	10 118

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 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.09.2020 г.