

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ **За годината към 31.12.2018 г.**

С ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Изпълнителен директор:

Дима Шаранкова

Съставител:

Ирина Маркова-Гюрова

Заверил:

Евгени Атанасов, №0701

Дата на одобрение на финансовия отчет:

София, 2 май 2019 г.

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

Доклада за дейността от страница 13 до страница 22 и Годишния финансов отчет с приложенията от страница 23 до страница 76 са одобрени от Съвета на директорите на „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД и подписани от:

Изпълнителен директор:

Дима Шаранкова

Съставител:

Ирина Маркова-Гюрова

Гр. София, м. Май 2019 г.

Съдържание

Доклад на независимия одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Отчет за финансовото състояние

Отчет за паричните потоци

Отчет за промените в собствения капитал

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 13

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 23

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ 23

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ
СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ 24

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ 25

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ 25

Промени в счетоводната политика 25

База за изготвяне – Промени в счетоводната политика 30

Минимална сравнителна информация 32

Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2018 г. 32

Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети 33

Оповестявания за комплекта финансови отчети 34

Допустимо алтернативно третиране 34

Финансов обзор от ръководството 35

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД 35

Приход от продажба на услуги 35

Приходи от наем 35

РАЗХОДИ 36

Общи и административни разходи 36

Разходи за обезценка 36

Плащания по лизингови договори 36

Финансови приходи и разходи 36

ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА 37

ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ 37

Лизингови активи 38

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг 39

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 39

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ 40

ЛИЗИНГ 40

Вземания по финансов лизинг 41

Минимални лизингови постъпления 42

Начало на лизинговия договор и начало на срока на лизинговия договор 42

Първоначална и последваща оценка 42

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	43
Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018г.	43
Признаване и отписване	43
Класификация и първоначално оценяване на финансови активи	43
Последващо оценяване на финансови активи	44
Обезценка на финансови активи	45
Последваща оценка на финансови пасиви	46
Отписване на финансови пасиви	47
Лихвени кредити и заеми	47
Лихви, дивиденди, загуби и печалби	47
Компенсиране на финансов актив и финансов пасив	48
Пари и парични еквиваленти	49
ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС	49
Данък върху добавената стойност (ДДС)	49
КАПИТАЛ	50
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	50
КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ	53
Признаване на приходите	53
Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	53
Парични средства	54
Справедливата стойност на некотираните инвестиции	55
Приблизителна оценка за отсрочени данъци	55
Условни активи и пасиви	56
СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ	56
III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	56
1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	56
1.1. Приходи	56
1.1.1. Приходи от наем	56
1.2. Разходи	57
1.2.1. Разходи за използвани суровини, материали и консумативи	57
1.2.2. Разходи за външни услуги	57
1.2.3. Разходи за амортизации	57
1.2.4. Разходи за персонал	57
1.2.5. Други разходи	58
1.2.6 Печалби от операции, които се отчитат нетно	58
1.2.7. Разходи за данъци от продължаващи дейности	58
1.3. Финансови приходи/разходи, нетно	58
Финансови приходи	59

2. Отчет за финансовото състояние	59
Нетекущи активи	59
2.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	59
2.2. Инвестиционни имоти	60
2.3. Активи по отсрочени данъци	61
Текущи активи	62
2.4. Търговски и други вземания	62
2.5. Текущи данъчни активи	62
2.6. Текущи финансови активи	62
2.7. Парични средства	63
2.8.1. Основен капитал	63
2.8.2. Резерви	63
2.8.3. Финансов резултат	63
Пасиви	64
2.9. Други нетекущи финансови пасиви	64
Текущи пасиви	65
2.10. Текущи търговски и други задължения	65
2.11. Текущи данъчни задължения	65
2.12. Други текущи финансови пасиви	66
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	67
1. Свързани лица и сделки със свързани лица	67
2. Цели и политика за управление на финансовия риск	68
Информация за финансовия риск	71
Кредитен риск	71
Ликвиден риск	71
Лихвен риск	72
Валутен риск	72
Пазарен риск	73
3. Управление на капитала	73
4. Други оповестявания по МСС 7. Равнение на задължения, произтичащи от финансова дейност	74
5. Събития след края на отчетния период	74
6. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние	74
V. Финансови показатели	75

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2018

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ ОТ 02.05.2019 Г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от регистрирания одитор Евгени Атанасов, № 0701, чрез „АВБ Одит Консулт“ ЕООД.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България на 13.12.2016 г. с апортна вноска на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 7.12.2006 г. от едноличния собственик „Лизинг финанс“ ЕАД, с ЕИК: 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. Г. С. Раковски № 103.

На 29.12.2016 г. с договор за продажба на акции 100% от акциите от капитала на Дружеството са прехвърлени на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД.

На 29.03.2018 г. с договор за продажба на акции на „Дивелъпмънт груп“ АД са прехвърлени 100% от акциите от капитала на Дружеството.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Предметът на дейност е свързан с отдаване под наем на недвижими имоти.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Финансовият резултат на Дружеството за 2018 г. след данъци е печалба в размер на 64 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал

Едноличен собственик	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
„Дивелъпмънт асетс“ АД	100%	4 609 000	4 609

През отчетната 2018 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството. Към 31 декември 2018 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България към 31 декември 2018 г. „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД е еднолично акционерно дружество.

Към 31 декември 2018 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Дима Климентова Шаранкова
2. Биляна Илиева Вълкова
3. Майа Ангелова Пенева

Изпълнителен директор на Дружеството е Дима Климентова Шаранкова.

Човешки ресурси

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма назначени служители.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба на услуги отдаване под наем на магазини на територията на търговско-развлекателен комплекс „МОЛ Банско“.

От края на м. ноември 2018 г. Дружеството започва да развива нова дейност, свързана с инвестиции във финансови инструменти и реализирането на парични потоци от тези инвестиции. На 26.11.2018г. дружеството емитира облигационна емисия в размер на 22 млн. лева с падеж 26.11.2026г. и годишна лихва от 5,75%.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

Приходи от наеми – 108 хил. лв.

Разходите за оперативна дейност са в размер на 154 хил. лв. и са свързани основно с разходи по поддръжка на сградата, разходи за отопление и електроенергия, разходи за местни данъци и такси.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2018 г. Дружеството не е реализирало изследователската и развойна дейност.

Основни клиенти за 2018 г.

Основни наши клиенти са „Алдо Златни пясъци“ ЕООД, „Ви-Тренд“ ЕООД, „ИВЧ-Екстрем“ ЕООД и други, с които сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Основни доставчици за 2018 г.

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ

"ЕВН Трейдинг Саут Ийст Юрп" ЕАД

Преглед на дейността

Резултати за текущия период

Резултатът за текущия период е счетоводна печалба в размер на 64 хил. лв.

Финансови активи

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

Финансови инструменти		
Финансови активи	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Кредити и вземания, в т.ч.:	42 779	4 994
Текущи търговски и други вземания	14	122
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата /борсови капиталови инструменти/	15 073	-
Финансови активи, дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, отчитани в печалбата или загубата	27 692	4 872
- Предоставени заеми	4 235	4 872
- Вземания по заеми, придобити чрез цесии	10 745	-
- Вземания по цесии, отчитани по амортизирана стойност	12 712	-
В това число:		
Текущи финансови активи	42 779	4 994
Нетекущи финансови активи	-	-
Парични средства	5	29
Общо финансови активи	42 784	5 023
Пасиви	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Текущи търговски и други задължения	13	82
Данъчни задължения	26	252
Финансови пасиви, в т.ч.	38 066	
Облигационен заем, нетекуща част	21 393	-

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност, текущи	3 112	-
Задължения за главници по цесии към несвързани лица, текущи	13 561	-
Приходи за бъдещи периоди	-	-
Общо финансови пасиви	38 105	334

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2018 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

Капиталова структура

Към 31 декември 2018г., собственият капитал на Дружеството е 4 703 хил. лв.

Основния капитал на Дружеството е в размер на 4 609 хил.лв. и е без изменение през текущия период.

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

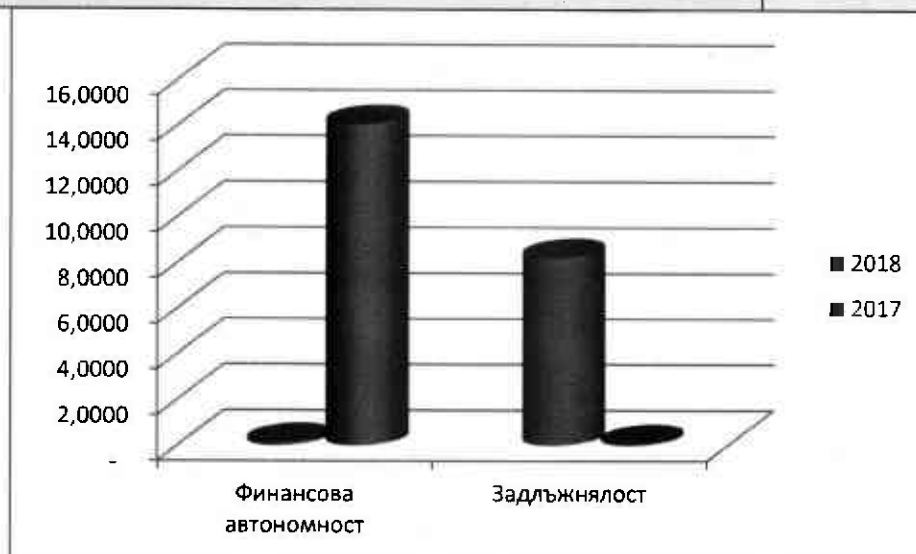
	2018 г.	2017 г.
Приходи	1 166	372
Разходи	1 095	261
Финансов резултат преди данъци	71	111



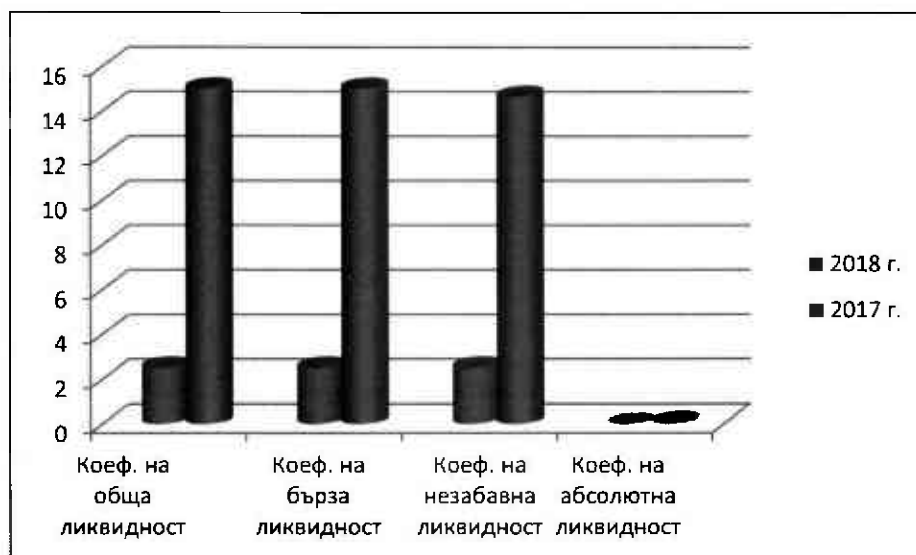
„Дивелъпмънт асетс“ ЕАД

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2018 г.

	2018 г.	2017 г.
Коеф. на финансова автономност	0,1234	14,04
Коеф. на задлъжнялост	8,1016	0,07



	2018 г.	2017 г.
Коеф. на обща ликвидност	2,5601	15,0389
Коеф. на бърза ликвидност	2,5601	15,0389
Коеф. на незабавна ликвидност	2,5592	14,6737
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,0003	0,0868



Стопански цели за 2019 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2019 г.:

Ръководството предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план, които са свързани със развиването на друг вид дейност. Новата дейност на Дружеството ще е свързана с получаване на доходи от различни финансови инструменти.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2018 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения през 2018 г.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от Дружеството.

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

Дима Климентова Шаранкова

Ограничено отговорен съдружник – „ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД с 99% от капитала, ЕИК: 203883073.

Участва в управлението на дружества, както следва:

Управител на „Естакада“ ЕООД, ЕИК: 130121425;

Управител на „ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ООД, ЕИК:203883073;

Управител на „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД, ЕИК: 821171457;

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК: 203828597;

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК: 203350552.

Биляна Илиева Вълкова

Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества.

Участва в управлението на дружества, както следва:

Член на Съвета на директорите на : „Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК: 203350552, „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК: 148146418, „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ ЕИК 121227792;

Майа Ангелова Пенева

Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества.

Участва в управлението на дружества, както следва:

Член на Съвета на директорите на: „Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК: 203350522;

Член на Съвета на директорите на „Нео Лондон капитал“ АД – председател на съвета на директорите, ЕИК: 203039149;

Член на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК: 148146418;

Член на Съвета на директорите на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК: 121227792.

Управление на капиталовия риск

Целите на „Димелъпмънт асетс“ ЕАД при управление на капитала са да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителният съвет носят отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи

граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 31.12.2018 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от BGN, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива.

Към 31.12.2018 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.

Оперативен риск

Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;

- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

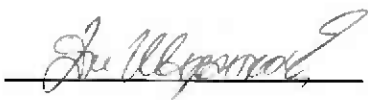
Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.



(Дима Климентова Шаранкова)

Изпълнителен директор

„Дивелъпмънт асетс“ ЕАД

гр. СОФИЯ

02.05.2019 г.