

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален годишен финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД

31 декември 2019 г.



VELGRAF ASSET
MANAGEMENT PLC

Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината	4
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	5
Индивидуален отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите
на "Велграф Асет Мениджмънт" АД
гр. София

Долуподписаната:

1. д-р Мариана Петрова Михайлова, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество "РСМ БГ" ООД**, с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление област София-град, община Столична, гр. София, район Средец, ул. "Хан Омуртаг" № 8, адрес за кореспонденция област София, община Столична, гр. София, ул. проф. Фритъоф Нансен № 9, ет.7 и

2. д-р Мариана Петрова Михайлова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 203 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество "РСМ БГ" ООД** (с рег. № 173 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

Одиторско дружество "РСМ БГ" ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на **"Велграф Асет Мениджмънт" АД** за 2019 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 20 март 2020 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на "Велграф Асет Мениджмънт" АД за 2019 година, издаден на 31 юли 2020 година:

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на "Велграф Асет Мениджмънт" АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в поясненията към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в

приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 5 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 5 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2019 г., с дата 31 юли 2020 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31 юли 2020 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Мариана Михайлова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

РСМ БГ ООД
Одиторско дружество



31 юли 2020 г.
гр. София

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал			
Премииен резерв	15.1	68 980	68 980
Законов резерв	15.2	37 334	37 334
Неразпределена печалба	15.3	7 281	7 281
Общо собствен капитал		116 552	115 115
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Пенсионни задължения към персонала	21.2	10	6
Дългосрочни заеми	16	14 375	8 455
Приходи за бъдещи периоди	19	4 859	8 563
Задължения по лизингови договори	18	273	-
Търговски задължения	20	-	4 834
Отсрочени данъчни пасиви	10	392	985
Нетекущи пасиви		19 909	22 843
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	49	61
Краткосрочни заеми	16	13 136	15 961
Приходи за бъдещи периоди	19	3 740	3 774
Задължения по лизингови договори	18	116	-
Търговски и други задължения	20	3 311	5 832
Задължения към свързани лица	32	310	257
Задължения за данъци върху дохода		6	493
Текущи пасиви		20 668	26 378
Общо пасиви		40 577	49 221
Общо собствен капитал и пасиви		157 129	164 336

Съставил: _____
 /Сателит Х АД, Станислав Арсов -
 представител/

Изпълнителен директор: _____
 /Румен Донков/

Дата: 11.06.2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020 г.:

Д-р Мариана Михайлова
 Управител

Д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

“РСМ БГ“ ООД
 Одиторско дружество



Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	5	37 767	37 767
Имоти, машини и съоръжения	6	499	260
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	10	10
Инвестиционни имоти	8	70 524	68 009
Дългосрочни финансови активи	9	14 684	12 652
Нетекущи активи		123 484	118 698
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	27 583	14 601
Търговски и други вземания	12	3 700	20 290
Вземания от свързани лица	32	3	39
Пари и парични еквиваленти	13	2 359	1 239
		33 645	36 169
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	14	-	9 469
Текущи активи		33 645	45 638
Общо активи		157 129	164 336

Съставил:

/Сателит Х АД/ **Станислав Арсов** -
 представител/

Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Дата: 11.06.2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020 г.:

Д-р Мариана Михайлова
 Управител

Д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

"РСМ БГ" ООД
 Одиторско дружество

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	22	7 672	7 932
Други приходи	23	20	147
Разходи за материали	24	(36)	(35)
Разходи за външни услуги	25	(1 110)	(1 553)
Разходи за персонала	21.1	(472)	(489)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6, 8	(806)	(2 705)
Други разходи	26	(644)	(588)
Печалба от оперативна дейност		4 624	2 709
Признати очаквани кредитни загуби, нетно (Загуба)/печалба от продажба на инвестиционни имоти	12 27	(1 230) (2 696)	(1 687) 3 726
Финансови разходи	28	(1 143)	(1 949)
Финансови приходи	28	1 416	896
Печалба преди данъци		971	3 695
Приходи/(разходи) от данъци върху дохода	29	466	(373)
Печалба за годината		1 437	3 322
Общо всеобхватен доход за годината		1 437	3 322
Доход на акция	30	лв. 0.02	лв. 0.05

Съставил: _____
 /Сателит Х АД, Станислав Арсов - АД
 представител/

Дата: 11.06.2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020 г.:

Д-р Мариана Михайлова
 Управител

“РСМ БГ“ ООД
 Одиторско дружество



Изпълнителен директор: _____
 /Румен Цонков/

Д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	68 980	37 334	7 281	1 520	115 115
Печалба за годината	-	-	-	1 437	1 437
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	1 437	1 437
Салдо към 31 декември 2019 г.	68 980	37 334	7 281	2 957	116 552

Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба/ (натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	68 980	37 334	6 459	(980)	111 793
Печалба за годината	-	-	-	3 322	3 322
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	3 322	3 322
Разпределение на печалба към резерви	-	-	822	(822)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	68 980	37 334	7 281	1 520	115 115

Съставил: 
 /Сателит X АД, Станислав Арсов -
 представител/

Изпълнителен директор: 
 /Румен Цонков/

Дата: 11.06.2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020 г.:

Д-р Мариана Михайлова
 Управител

Д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

“РСМ БГ“ ООД
 Одиторско дружество



Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 368	7 964
Плащания към доставчици	(9 638)	(6 911)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(438)	(436)
Плащания за данък върху дохода	(613)	(194)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода	(4 181)	(1 225)
Възстановени данъци	-	1 244
Други нетни плащания	3	(330)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(7 499)	(112)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(36)	(91)
Продажба на инвестиционни имоти	8 093	8 983
Постъпления от предоставени заеми	1 650	7 983
Покупка на финансови активи	(2 646)	(1 080)
Продажба на финансови активи	3 589	-
Плащания по предоставени заеми	(4 146)	(1 244)
Получени лихви	275	553
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	6 779	15 104
Финансова дейност		
Постъпления от получени банкови и други заеми	14 502	12 420
Плащания по получени банкови и други заеми	(11 266)	(24 257)
Плащания на лихви	(1 203)	(1 984)
Плащания по лизингови договори	(126)	(163)
Други финансови плащания	(67)	(47)
Нетен паричен поток от финансова дейност	1 840	(14 031)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1 120	1 185
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 239	54
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13 2 359	1 239

Съставил:

/Сателит Х АД, Станислав Арсов -
представител/

Дата: 11.06.2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020 г.:

Д-р Мариана Михайлова
Управител

“РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество

Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита