

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален
финансов отчет

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

30 юни 2022 г.

Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния съкратен финансов отчет	5

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Оборудване	5	10	14
Инвестиционни имоти	8	1 606	1 606
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	50	50
Предплащания и други активи		261	299
Отсрочени данъчни активи	10	46	28
Нетекущи активи		1 973	1 997
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	11 203	10 957
Вземания по предоставени заеми	12	2 831	2 681
Вземания по цесии и други вземания	13	17 567	17 172
Вземания от свързани лица	23	2 426	2 391
Предплащания и други активи	14	388	376
Пари и парични еквиваленти	15	-	13
Текущи активи		34 415	33 590
Общо активи		36 388	35 587
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16	4 609	4 609
Резерви		48	39
Неразпределена печалба		455	397
Общо собствен капитал		5 112	5 045
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	16 215	18 505
Нетекущи пасиви		16 215	18 505
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	14 994	12 005
Задължения по цесии и други задължения	18	63	30
Задължения към свързани лица	23	4	2
Текущи пасиви		15 061	12 037
Общо пасиви		31 276	30 542
Общо собствен капитал и пасиви		36 388	35 587

Съставил:

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор:

/Дима Шаранкова/



Дата: 26 юли 2022 г.

**Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30
юни**

Пояснение		За 6 месеца	За 6 месеца
		към 30 юни 2022 хил. лв.	към 30 юни 2021 хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	19	351	276
Финансови приходи	20	798	622
Финансови разходи	20	(847)	(924)
Печалба/(загуба) от обезценки, нетно		(208)	157
Приходи от наем		-	1
Разходи за външни услуги		(21)	(12)
Разходи за персонала		(13)	(11)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		(4)	(4)
Други разходи		(7)	(12)
Печалба преди данъци		49	93
Разходи за данъци върху дохода	21	18	(32)
Печалба за периода		67	61
Общо всеобхватен доход за периода		67	61

Съставил:

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор:

/Дима Шаранкова/



Дата: 26 юли 2022 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	4 609	39	397	5 045
Печалба за периода	-	-	67	67
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	67	67
Формиране на резерви	-	9	(9)	-
Салдо към 30 юни 2022 г.	4 609	48	455	5 112
Салдо към 1 януари 2021 г.	4 609	32	315	4 956
Печалба за периода	-	-	61	61
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	61	61
Формиране на резерви	-	7	(7)	-
Салдо към 30 юни 2021 г.	4 609	39	369	5 017

Съставил:

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор:

/Дима Шаранкова/



Дата: 26 юли 2022 г.

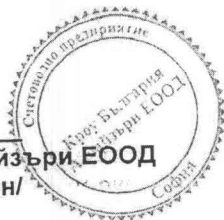
Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

Вид паричен поток	Пояснение	За 6 месеца Към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца Към 30 юни 2021 хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания за придобиване на финансови активи		-	(430)
Постъпления от продажба на финансови активи		192	1 695
Предоставени заеми		(131)	(891)
Постъпления от предоставени заеми		1	173
Получени лихви		53	282
Постъпления от клиенти		-	3
Плащания към доставчици		(23)	(31)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(11)	(10)
Други парични потоци от оперативна дейност		(1)	(43)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		80	748
Инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с придобиване на дълготрайни активи и инвестиционни имоти		-	(109)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	(109)
Финансова дейност			
Получени заеми		3 591	2 438
Платени заеми		(3 607)	(2 397)
Плащания на лихви, такси и комисионни		(77)	(63)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(93)	(22)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(13)	617
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		13	28
Пари и парични еквиваленти в края на периода		-	645

15

Съставил:

/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор:

/Дима Шаранкова/



Дата: 26 юли 2022 г.

Поясненията към междинния съкратен финансов отчет от стр. 5 до стр. 16 представлява неразделна част от него.

Пояснения към годишния индивидуален финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Дивелъпмънт Асетс“ АД (Дружеството) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 204372726.

Предметът на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупка-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и други незабранени от закона дейности.

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

До 22 юли 2021 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Дивелъпмънт Груп“ АД. На 23 юли 2021 г. НДФ Динамик придобива 9.98 % от капитала на Дивелъпмънт Асетс ЕАД и Дружеството се преобразува от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество. На 14 декември 2021 г. с джиро от затворен тип са прехвърлени 690 000 броя акции на НДФ Конкорд 7-Саут Ийст Юрп. Информация относно собствеността на Дружеството е представена в пояснение 16.

Органите на управление на Дружеството се състоят от Съвет на директорите и общо събрание на акционерите. В Съвета на директорите участват Дима Шаранкова, Биляна Вълкова и Николай Петков.

Към 30 юни 2022 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 2022 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 2021 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.

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), (включително сравнителната информация за 2021 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 2022 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 2022 г., но нямат

съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 – Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и годишни подобрения 2018.

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 финансовата година, започваща на 1 януари 2022 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:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.
- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., 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 2021 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 2021 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.

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат оценени, но вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от COVID-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от време, икономическите щети ще бъдат значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

Във връзка с гореизложението и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на повишен риск. На база на извършения анализ ръководството не е идентифицирало изложеност на валутен риск или риск от контрагента във връзка с тези събития. Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г. но счита, че е възможно да има негативно влияние върху обема и качеството на търгуемите финансови инструменти. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

8. Инвестиционни имоти

През 2020 г. Дружеството е придобило след участие в публичен търг инвестиционните имоти, включващи земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с инвестиционна цел. В края на отчетния период тези имоти са преоценени по справедлива стойност както следва.

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	1 606	1 290
Новопридобити активи:		
- чрез покупка	-	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-	316
Балансова стойност към 31 декември	1 606	1 606

Ръководството на Дружеството е счело, че няма съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30 юни 2022 г. спрямо 31 декември 2021 г.

За извършената преоценка е използван доклад от лицензиран оценител. Използваните методи за оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 40% / 60%. Определената справедлива стойност се класифицира като ниво 3 от йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени заеми, представени в пояснение 17. През периода Дружеството не е признало приходи от наеми (2021 г.: 1 хил. лв.), като оперативни разходи за периода са в размер на 5 хил. лв. (2021 г.: 18 хил. лв.).

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

През декември 2021 г. Дружеството е участвало в основаването на „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД чрез парична вноса от 50 хил. лв. Така Дружеството е придобило 99,99% от капитала на дъщерното предприятие.

Инвестицията в дъщерното дружество е отчетена по себестойност. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в на „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД.

10. Отсрочени данъчни активи

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Инвестиционни имоти	56	-	56
Финансови активи	29	3	29
Предоставени заеми	(18)	(5)	(18)
Търговски и други вземания	(92)	(16)	(92)
Вземания от свързани лица	(3)	-	(3)
	(28)	(18)	(28)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(113)		(134)
Отсрочени данъчни пасиви	85		88
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(28)		(46)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2021 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Инвестиционни имоти	24	32	56
Финансови активи	11	18	29
Предоставени заеми	(37)	19	(18)
Търговски и други вземания	(69)	(23)	(92)
Вземания от свързани лица	(4)	1	(3)
	(75)	47	(28)

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(110)	(113)
Отсрочени данъчни пасиви	35	85
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(75)	(28)

11. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции, търгувани на БФБ	8 139	7 925
Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 064	3 032
Акции на непублични дружества	-	-
Балансова стойност	11 203	10 957

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби от операции с финансови инструменти“. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 10 978 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 9 986 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 30 юни 2022 г. Дружеството е заложило притежавани акции на стойност 147 хил. лв. като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

12. Вземания по предоставени заеми

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по търговски заеми	2 617	2 428
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	449	439
Очаквани кредитни загуби	(235)	(186)
Общо вземания по предоставени заеми	2 831	2 681

Вземанията по предоставени заеми в размер на 2 617 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 2 428 хил. лв.), включват заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 4,5% - 6,5%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 49 хил. лв.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 449 хил. лв., от които 76 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 439 хил. лв., от които 66 хил. лв. лихви), са с падеж до 6 месеца след датата на финансовия отчет

Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 30 юни 2021 г. в размер на 673 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 649 хил. лв.), в резултат на което не са признавани кредитни загуби към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г.

13. Вземания по цесии и други вземания

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по цесии	17 048	16 508

Търговски вземания	29	16
Предоставени аванси за покупка на финансови активи	1 561	1 561
Очаквана кредитна загуба	(1 071)	(913)
Търговски и други вземания	17 567	17 172

Всички вземания са със срок на получаване до 1 година от датата на отчета.

Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 161 хил. лв.

14. Предплащания и други активи

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи		
Застраховка по облигационна емисия	261	299
Нетекущи активи	261	299
Текущи		
Аванс за покупка на инвестиционни имоти	294	294
Застраховка по облигационна емисия	76	77
Разходи за бъдещи периоди	17	4
Други	1	1
Текущи активи	388	376

15. Пари и парични еквиваленти

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой		
- български лева	-	13
Пари и парични еквиваленти	-	13

Към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

16. 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.

Основните акционери на дружеството са представени както следва:

	30 юни 2022	30 юни 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Дивелъпмънт Груп АД	3 459 000	75,05	3 459 000	75,05
НДФ Динамик	460 000	9,98	460 000	9,98
НДФ Конкорд фонд 7 - Саут Ийст Юръп	690 000	14,97	690 000	14,97
Общ брой акции	4 609 000	100,00	4 609 000	100,00

Няма промяна в броя и размера на акционерния капитал. Промяната в състава и структурата на акционерите е оповестена в пояснение 1 към финансовия отчет.

17. Задължения по заеми

Задълженията по заеми включват само финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност, и могат да бъдат представени както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2022	31 декември 2021	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Облигационен заем	7 342	4 527	15 400	17 600
Банков заем	199	181	815	905
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 453	7 297	-	-
Общо балансова стойност	14 994	12 005	16 215	18 505

17.1. Облигационен заем

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 търгува 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 2022 г. в размер на 7 342 хил. лв., от които 742 хил. лв. лихви. (31 декември 2021 г.: 4 527 хил. лв., от които 127 хил. лв. лихви). Главница в размер на 2 200 хил. лв. и лихви в размер на 627 хил. лв. са с падеж на плащане 26.05.2022 г.

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем "Дивелъпмънт асетс" АД е сключило застраховка финансов риск в полза на Банката Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Дружеството поддържа договор за застраховка със ЗАД Армеец на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на КЗ. Към датата на настоящия отчет ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armеец-rating>). Кредитният рейтинг на застрахователя е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

17.2. Банков заем

През 2020 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, 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 30 юни 2022 г. в размер на 1 606 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 606 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 31 декември 2021 г. е в размер на 815 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 905 хил. лв.), а текущата част: 199 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

17.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2022 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа в размер на 11 651 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 10 635 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 30 юни 2022 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 7 453 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 7 296 хил. лв., от които 57 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2021 г.: между 4% - 4,5%).

18. Задължения по цесии и други задължения

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	41	15
Финансови пасиви	41	15
Данъчни задължения	22	15
Нефинансови пасиви	22	15
Текущи търговски и други задължения	63	30

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

19. Печалба от операции с финансови инструменти

За 6 месеца За 6 месеца

	към 30 юни 2022 хил. лв.	към 30 юни 2021 хил. лв.
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	350	46
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1	1
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	229
	351	276

20. Финансови приходи и финансови разходи

Финансовите приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	511	622
Приходи от неустойки	287	-
	798	622
Разходи за лихви по финансови пасиви, отчитани по амортизирани стойност	(793)	(872)
Разходи за такси и застраховки	(54)	(52)
	(847)	(924)

21. 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 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	49	93
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(5)	(9)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	32	39
Обезценки на финансови активи	(21)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-

Отсрочени данъчни разходи/приходи:

Възникване и обратно проявление на временни разлики

18	(32)
18	(32)

Разходи за данъци върху дохода

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, собственици и други свързани лица под общ контрол. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

22.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Предоставени заеми	-	(603)
Върнати предоставени заеми	-	108
Признати приходи от лихви	79	118
Получени лихви	43	24

22.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Получени лихви	1	-

22.3. 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 2022 хил. лв.	За 6 месеца към 30 юни 2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	13	11
Общо възнаграждения	13	11

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собствениците	2 451	2 414
- други свързани лица под общ контрол	-	1
- очаквана кредитна загуба	(25)	(24)
Общо текущи вземания от свързани лица	2 426	2 391

Текущи

Задължения към:

- ключов управленски персонал

Общо текущи задължения към свързани лица

4	2
4	2

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2022 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Във връзка с прилагането на МСФО 9 е призната очаквана кредитна загуба в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 24 хил. лв.).

24. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи, 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, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

30 юни 2022 г.

Активи

Финансови активи

Общо

Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
4 690	6 513	-	11 203
4 690	6 513	-	11 203

31 декември 2021 г.

Активи

Финансови активи

Общо

Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
4 595	6 362	-	10 957
4 595	6 362	-	10 957

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 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 юли 2022 г.