

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен финансов отчет

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

30 юни 2023 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 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--|-----------|----------------------------|---------------------------------|
| Нетекущи активи | | | |
| Оборудване | 5 | 3 | 6 |
| Инвестиционни имоти | 7 | 1 703 | 1 703 |
| Предплащания и други активи | | 185 | 223 |
| Нетекущи активи | | 1 891 | 1 932 |
| Текущи активи | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 10 | 11 755 | 11 530 |
| Вземания по предоставени заеми | 11 | 1 061 | 775 |
| Вземания по цесии и други вземания | 12 | 12 988 | 12 870 |
| Вземания от свързани лица | 22 | 4 508 | 4 433 |
| Предплащания и други активи | 13 | 375 | 375 |
| Пари и парични еквиваленти | 14 | 1 | 23 |
| Текущи активи | | 30 688 | 30 006 |
| Общо активи | | 32 579 | 31 938 |
| Собствен капитал и пасиви | | | |
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 15 | 4 609 | 4 609 |
| Резерви | | 48 | 48 |
| Неразпределена печалба | | 956 | 941 |
| Общо собствен капитал | | 5 613 | 5 598 |
| Пасиви | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Задължения по заеми | 16 | 13 835 | 13 925 |
| Отсрочени данъчни пасиви | | 29 | 20 |
| Нетекущи пасиви | | 13 864 | 13 945 |
| Текущи пасиви | | | |
| Задължения по заеми | 16 | 13 025 | 12 347 |
| Задължения по цесии и други задължения | 17 | 75 | 46 |
| Задължения към свързани лица | 22 | 2 | 2 |
| Текущи пасиви | | 13 102 | 12 395 |
| Общо пасиви | | 26 966 | 26 340 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 32 579 | 31 938 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Дата: 31 юли 2023 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 2023 хил. лв. | към 30 юни 2022 хил. лв. |
| Печалба от операции с финансови инструменти | 18 | 203 | 351 |
| Финансови приходи | 0 | 567 | 798 |
| Финансови разходи | 0 | (719) | (847) |
| Печалба/(загуба) от обезценки, нетно | | 44 | (208) |
| Приходи от наем | | - | - |
| Разходи за външни услуги | | (32) | (21) |
| Разходи за персонала | | (13) | (13) |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | | (3) | (4) |
| Други разходи | | (23) | (7) |
| Печалба преди данъци | | 24 | 49 |
| Разходи за данъци върху дохода | 20 | (9) | 18 |
| Печалба за периода | | 15 | 67 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | 15 | 67 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Дата: 31 юли 2023 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 2023 г. | 4 609 | 48 | 941 | 5 598 |
| Печалба за периода | - | - | 15 | 15 |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | - | 15 | 15 |
| Формиране на резерви | - | - | - | - |
| Салдо към 30 юни 2023 г. | 4 609 | 48 | 956 | 5 613 |
| | | | | |
| 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 |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Дата: 31 юли 2023 г.

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

| Вид паричен поток | Пояснение | За 6 месеца | За 6 месеца |
|--|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | Към 30 юни 2023 хил. лв. | Към 30 юни 2022 хил. лв. |
| Оперативна дейност | | | |
| Плащания за придобиване на финансови активи | | - | - |
| Постъпления от продажба на финансови активи | | 144 | 192 |
| Предоставени заеми | | (435) | (131) |
| Постъпления от предоставени заеми | | 23 | 1 |
| Получени лихви | | 379 | 53 |
| Постъпления от клиенти | | - | - |
| Плащания към доставчици | | (22) | (23) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | | (13) | (11) |
| Други парични потоци от оперативна дейност | | (1) | (1) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | 75 | 80 |
| Инвестиционна дейност | | | |
| Плащания, свързани с придобиване на дълготрайни активи и инвестиционни имоти | | - | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | - | - |
| Финансова дейност | | | |
| Получени заеми | | 2 524 | 3 591 |
| Платени заеми | | (2 554) | (3 607) |
| Плащания на лихви, такси и комисионни | | (67) | (77) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | (97) | (93) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | | (22) | (13) |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | | 23 | 13 |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 14 | 1 | - |

Съставил: _____
/Кроу България Адвайзъри ЕООД
Цветанка Михайлова – упълномощено лице/

Изпълнителен директор: _____
/Дима Шаранкова/

Дата: 31 юли 2023 г.

Пояснения към годишния 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.

Информация относно собствеността на Дружеството е представена в пояснение 15.

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 2023 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 2023 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 2022 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.

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 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Конфликтът между Русия и Украйна

Военият конфликт от февруари 2022г. между Украйна и Руската федерация усложни международна обстановка и доведе до налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в 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 санкции включват ограничаване на достъпа на някои руски банки и дружества до първичните и вторичните капиталови пазари в ЕС, забрана за износ на стоки с двойна употреба, ограничаване на достъпа на Русия до определени чувствителни технологии и услуги. Това оказва въздействие на цените на енергийните ресурси и повлия световната икономика по различни начини. Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху цялата икономика, свързано с бизнес модела, веригата за доставки, правните и договорните въпроси, служителите, потребителите и оборотния капитал на различни бизнеси.

Инвазията на Русия в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от ковид кризата и повечето очаквания бяха за възстановяване и постепенно успокояване на инфлацията.

Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с която и да е от враждуващите страни, но геополитическата несигурност, произтичаща от войната в Украйна, както и наложените санкции оказват цялостен ефект върху влошаване на бизнес средата, в която Дружеството оперира.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения и оборотните средства в резултат на войната в Украйна.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. В годините до 2020 г. индексът на потребителските цени (ИПЦ) отчиташе минимален ръст от 2 – 3 % годишно. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация. През 2021 г. ИПЦ у нас отчете стремително повишение и завърши годината при 7.8%. Повишението бе още по-високо през изминалата 2022 г. В края на м. декември стойността на средногодишния ИПЦ бе 15.3%. (виж пояснение 17).

Годишната инфлация измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ) за юни 2023 г. спрямо юни 2022 г. е 8.7%.

Към датата на утвърждаването на междинния съкратен финансов отчет за издаване Дружеството счита, че актуалните правила и процедури осигуряват необходимата степен на сигурност и непрекъснатост на дейността включително наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността.

Към датата на междинния съкратен финансов отчет инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях. При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

Принцип-предположение за действащо предприятие

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и Съветът на директорите на Дружество очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от нарастващата инфлация и от войната в Украйна.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2023 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 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително изменения, публикувани на 25 юни 2020 г.
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Отчети към приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация.

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 2023 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 Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС:
 - i. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - ii. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - iii. Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Правила на модела - Стълб 2, с незабавно прилагане, все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 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 2022 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 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

7. 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 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Балансова стойност към 1 януари | 1 703 | 1 606 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | - | 97 |
| Балансова стойност към 31 декември | 1 703 | 1 703 |

Ръководството на Дружеството е счело, че няма съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30 юни 2023 г. спрямо 31 декември 2022 г.

За извършената преценка е използван доклад от лицензиран оценител. Използваните методи за оценка са метод на възстановителната стойност и метод на пазарните аналози в съотношение 45% / 55%. 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 16. През периода Дружеството не е признало приходи от наеми (2022 г.: 0 хил. лв.), като оперативни разходи за периода са в размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 15 хил. лв.).

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

През декември 2021 г. Дружеството е участвало в учредяването 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.

През последното тримесечие на 2022 г. „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД прави три увеличения на капитала си с привилигировани акции. Дивелъпмънт асетс АД не участва в нито едно от тях. В следствие на това процентът на собственост намалява на 43,43% и Дивелъпмънт Асетс АД остава единствен собственик на емитираните обикновени акции, които дават право на 2% от общата сума на дивидентите и ликвидационните дялове. На база на своите цели, инвестиционна стратегия и намерения, които се изразяват с незаписване на допълнителни капиталови вноски, ръководството на Дружеството е направило преценка инвестицията в „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД да бъде класифицирана във финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата. Бизнес моделът на държане на инвестицията включва да се черпят финансови изгоди под формата на дивиденти и промяна в нетните активи на Фонда.

9. Отсрочени данъчни активи

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

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 1 януари 2023 | Признати в печалбата или загубата | 30 юни 2023 |
|---------------------------------------|------------------|---|------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Инвестиционни имоти | 66 | - | 66 |
| Финансови активи | 37 | 5 | 42 |
| Предоставени заеми | (3) | (1) | (4) |
| Търговски и други вземания | (71) | 8 | (63) |
| Вземания от свързани лица | (9) | (3) | (12) |
| | <u>20</u> | <u>9</u> | <u>29</u> |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (83) | | (79) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 103 | | 108 |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви | <u><u>20</u></u> | | <u><u>29</u></u> |

Отсрочените данъци за сравнителния период 2022 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 1 януари 2022 | Признати в печалбата или загубата | 31 декември 2022 |
|---------------------------------------|--------------------|---|---------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Инвестиционни имоти | 56 | 10 | 66 |
| Финансови активи | 29 | 8 | 37 |
| Предоставени заеми | (18) | 15 | (3) |
| Търговски и други вземания | (92) | 21 | (71) |
| Вземания от свързани лица | (3) | (6) | (9) |
| | <u>28</u> | <u>48</u> | <u>20</u> |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (113) | | (83) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 85 | | 103 |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви | <u><u>(28)</u></u> | | <u><u>20</u></u> |

10. Краткосрочни финансови активи

Финансовите активи през представения отчетен период включват следните:

| | 30 юни 2023 | 31 декември 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата: | | |
| Акции, търгувани на БФБ | 8 533 | 8 354 |
| Дялове в колективни инвестиционни схеми | 3 173 | 3 126 |
| | 50 | 50 |
| Балансова стойност | <u><u>11 755</u></u> | <u><u>11 530</u></u> |

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби от операции с финансови инструменти“. Към 30 юни 2023 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 11 311 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 11 048 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

Към 30 юни 2023 г. Дружеството е заложило притежавани акции на стойност 152 хил. лв. като обезпечение по банков заем на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД.

11. Вземания по предоставени заеми

| | 30 юни 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| Вземания по търговски заеми | 636 | 351 |
| Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 468 | 459 |
| Очаквани кредитни загуби | (43) | (35) |
| Общо вземания по предоставени заеми | 1 061 | 775 |

Вземанията по предоставени заеми в размер на 636 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 351 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 5,0% - 6,5%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 8 хил. лв.

Вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в размер на 468 хил. лв., от които 94 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 459 хил. лв., от които 85 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 2022 г. в размер на 689 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 673 хил. лв.), в резултат на което не са признавани кредитни загуби към 30 юни 2023 г. и 31 декември 2022 г.

12. Вземания по цесии и други вземания

| | 30 юни 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Вземания по цесии | 12 675 | 12 619 |
| Търговски вземания | 11 | 25 |
| Предоставени аванси за покупка на финансови активи | 908 | 931 |
| Очаквана кредитна загуба | (606) | (705) |
| Търговски и други вземания | 12 988 | 12 870 |

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

През отчетния период на Дружеството са възстановени аванси в размер на 23 хил. лв. във връзка с прекратени договори за покупко-продажба на борсово търгувани ценни книжа. Съгласно останалите валидни сключени договори, Дружеството очаква да придобие финансови инструменти срещу предоставените аванси през 2023 г.

Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало приход от реинтегриране на очаквани кредитни загуби в размер на 99 хил. лв.

13. Предплащания и други активи

| | 30 юни 2023 | 31 декември 2022 |
|---|------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Нетекущи | | |
| Застраховка по облигационна емисия | 185 | 223 |
| Нетекущи активи | 185 | 223 |
| Текущи | | |
| Аванс за покупка на инвестиционни имоти | 294 | 294 |
| Застраховка по облигационна емисия | 77 | 77 |
| Разходи за бъдещи периоди | 3 | 3 |
| Други | 1 | 1 |
| Текущи активи | 375 | 375 |

14. Пари и парични еквиваленти

| | 30 юни 2023 | 31 декември 2022 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Парични средства в банки и в брой | | |
| - български лева | 1 | 23 |
| Пари и парични еквиваленти | 1 | 23 |

Към 30 юни 2023 г. и 31 декември 2022 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

15. 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 2023 | 30 юни 2023 | 31 декември 2022 | 31 декември 2022 |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 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.

16. 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 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. | 30 юни 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
| Облигационен заем | 5 022 | 4 532 | 13 200 | 13 200 |
| Банков заем | 199 | 181 | 635 | 725 |
| Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти | 7 804 | 7 634 | | - |
| Общо балансова стойност | 13 025 | 12 347 | 13 835 | 13 925 |

16.1. 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 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. 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 2023 г. в размер на 5 022 хил. лв., от които 622 хил. лв. лихви. (31 декември 2022 г.: 4 532 хил. лв., от които 132 хил. лв. лихви). Главница в размер на 2 200 хил. лв. и лихви в размер на 502 хил. лв. са с падеж на плащане 26.05.2023 г.

16.2. 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 5%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 30 юни 2023 г. в размер на 1 703 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 1 703 хил. лв.).

Нетекущата част по заема към 30 юни 2023 г. е в размер на 635 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 725 хил. лв.), а текущата част: 199 хил. лв., от които 5 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 181 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

16.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 30 юни 2023 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 11 999 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 11 721 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Към 30 юни 2023 г. задълженията на Дружеството по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти възлизат на 7 804 хил. лв., от които 183 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 7 634 хил. лв., от които 56 хил. лв. лихви). Договореният

лихвен процент по гореописаните задължения е между 4% - 4,5% (31 декември 2022 г.: между 4% - 4,5%).

17. Задължения по цесии и други задължения

| | 30 юни 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 27 | 19 |
| Финансови пасиви | 27 | 19 |
| | | |
| Данъчни задължения | 48 | 27 |
| Нефинансови пасиви | 48 | 27 |
| Текущи търговски и други задължения | 75 | 46 |

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

18. Печалба от операции с финансови инструменти

| | За 6 месеца към 30 юни 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|--|--|--|
| Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата | 225 | 350 |
| (Загуба)/Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | (1) | 1 |
| Загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност | (21) | - |
| | 203 | 351 |

19. 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 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|---|--|--|
| Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност | 319 | 511 |
| Приходи от неустойки | 248 | 287 |
| | 567 | 798 |
| Разходи за лихви по финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност | (681) | (793) |
| Разходи за такси и застраховки | (38) | (54) |
| | (719) | (847) |

20. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

| | За 6 месеца към 30 юни 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|---|--|--|
| Печалба преди данъчно облагане | 24 | 49 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| Очакван разход за данъци върху дохода | (2) | (5) |
| Данъчен ефект от: | | |
| Преоценки на финансови активи | 22 | 32 |
| Обезценки на финансови активи | 4 | (21) |
| Текущ разход за данъци върху дохода | - | - |
| Отсрочени данъчни разходи/приходи: | | |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | (9) | 18 |
| Разходи за данъци върху дохода | (9) | 18 |

21. 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.

21.1. Сделки със собствениците

| | За 6 месеца към 30 юни 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|----------------------------|--|--|
| Предоставени заеми | 155 | - |
| Върнати предоставени заеми | 18 | - |
| Признати приходи от лихви | 145 | 79 |
| Получени лихви | 65 | 43 |

21.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

| | За 6 месеца към 30 юни 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|----------------|--|--|
| Получени лихви | - | 1 |

21.3. 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 2023 хил. лв. | За 6 месеца към 30 юни 2022 хил. лв. |
|---|--|--|
| Краткосрочни възнаграждения: Заплати | 13 | 13 |
| Общо възнаграждения | 13 | 13 |

22. Разчети със свързани лица в края на периода

| | 30 юни 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| Текущи | | |
| Вземания от: | | |
| - собствениците | 4 635 | 4 419 |
| - други свързани лица под общ контрол | 8 | 103 |
| - очаквана кредитна загуба | (135) | (89) |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 4 508 | 4 433 |
| Текущи | | |
| Задължения към: | | |
| - ключов управленски персонал | 2 | 2 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 2 | 2 |

Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2023 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 47 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 64 хил. лв.).

23. 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 2023 г.

| | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 8 685 | 3 020 | 50 | 11 755 |
| Общо | 8 685 | 3 020 | 50 | 11 755 |

31 декември 2022 г.

| | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Активи | | | | |
| Финансови активи | 8 499 | 2 981 | 50 | 11 530 |
| Общо | 8 499 | 2 981 | 50 | 11 530 |

24. 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.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31 юли 2023 г.