

Име на дружеството:

"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД

Съвет на директорите



Нун Сзе Джоан Лок  
Дун Хон Куонг Чан до 23.04.2015г.  
Ча Шан Канни Леунг  
Хо Йе Юнис Чан от 05.02.2015г.

Изпълнителен директор



Нун Сзе Джоан Лок  
Ча Шан Канни Леунг  
Хо Йе Юнис Чан от 05.02.2015 г.

Главен счетоводител:



"Гутушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД  
Димка Иванова Къвчева

Адрес на управление:

гр. София 1784  
р-н Младост, бул. Цариградско шосе 115Г  
Бизнес сграда Меганарк, ет.5, офис В

Юристи:

Адвокатско дружество "Гутушев и Партньори"

Обслужващи банки:

Инвестбанк АД  
Уникредит Булбанк АД

Одитори:

АФА ООД

**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
за периода 28 нюари - 31 декември 2014 година

	Приложения	28.01.2014 - 31.12.2014 BGN'000
Приходи		
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно		(4)
Разходи за външни услуги	3	(334)
Разходи за персонала	4	(89)
Разходи за изграждане на дълготрайни активи по стопански начин		84
Други разходи за дейността	5	(149)
Загуба от оперативна дейност		(492)
Финансови приходи		20
Финансови разходи		(164)
Финансови приходи / (разходи), нетно	6	(144)
Загуба преди данък върху печалбата		(636)
Икономия от данък върху печалбата	7	38
Загуба за годината		(598)
Друг всеобхватен доход за годината		
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(598)</b>

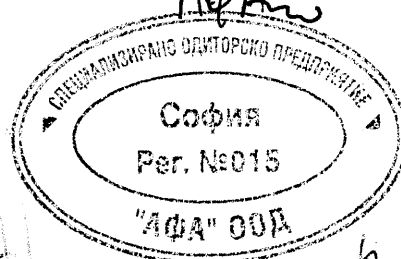
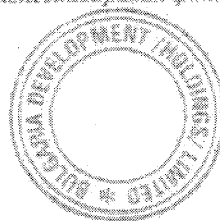
Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:

Нун Сие Дездеи Лак

Гл. счетоводител (съставител):

"Групиер Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Димитра Иванова Кънчева



**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2014 година

Приложения  
 31 декември  
 2014  
 BGN'000

**АКТИВИ**

**Нетекущи активи**

Имоти, машини и оборудване	8	70
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	9	1,430
Аванси за придобиване на инвестиции	10	3,904
Нематериални активи	11	4
Предоставени дългосрочни заеми	12	1,738
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	13	47
Активи по отсрочени данъци	14	38
		<u>9,231</u>

**Текущи активи**

Незавършено производство	15	1,482
Краткосрочни вземания за анхиви		1
Платени аванси на доставчици	16	482
Други вземания и предплатени разходи	17	9,150
Парични средства и парични еквиваленти	18	417
		<u>11,532</u>

**ОБЩО АКТИВИ**

20,763

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Капитал, отнасящ се към притежателите на собствения капитал на дружеството - майки		10,634
Основен акционерен капитал		(598)
Непокрита загуба	19	<u>10,036</u>

**ПАСИВИ**

**Нетекущи задължения**

Задължения към свързани лица	20	<u>9,359</u>
		<u>9,359</u>

**Текущи задължения**

Краткосрочни задължения по вноски от акционери	21	1,063
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	20	154
Търговски и други задължения	22	151
		<u>1,368</u>

**ОБЩО ПАСИВИ**

10,727

**ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

20,763

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

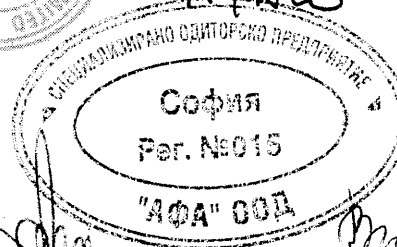
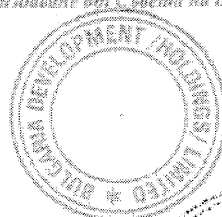
Консолидираният финансов отчет на страници от 1 до 26 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 19.05.2015г. от:

Изпълнителен директор:

Пир Стефан Димитров

Гл. счетоводител/счетоводител:

"Гузунка Владислав Стефанович" ООД - Димитра Иванова Кънчева



**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 за периода 28 януари - 31 декември 2014 година

Приложения 28.01.2014 -  
 31.12.2014  
 BGN'000

Парични потоци от оперативна дейност	
Плащания на доставчици	(2,666)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(73)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(2)
Други постъпления/(плащания), нетно	(27)
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>	<b>(2,768)</b>
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Покупка на имоти, машини и оборудване	(1,229)
Платени аванси за придобиване на инвестиции	(3,948)
Предоставени краткосрочни заеми	(8,966)
Възстановени краткосрочни заеми	195
Предоставени дългосрочни заеми	(1,728)
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>	<b>(15,676)</b>
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от емисия на акции	10,634
Постъпления от краткосрочни вноски от акционерите	1,063
Постъпления от дългосрочни заеми от свързани предприятия	7,174
Други парични плащания	(10)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>18,861</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>417</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 28 януари</b>	
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	<b>417</b>

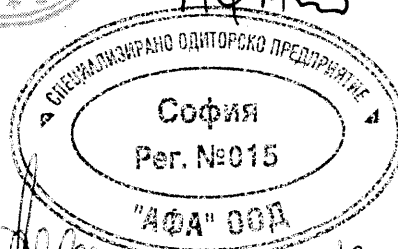
Приложенията на страници от 3 до 26 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:

Нун Сие Джозеф Дюк

Гл. счетоводител (съставител):

"Гурушев Файтингс енд Акаунтинг" ООД - Нунка Иванова Кънчева



**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 за периода 28 януари - 31 декември 2014 година

Приложения	Основен акционен явен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 28 януари 2014 година	-	-	-
Промяна в собствен капитал за 2014 година			
Емисия на акции	10,634	-	10,634
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	(598)	(598)
* загуба за годината	-	(598)	(598)
Салдо към 31 декември 2014 година	10,634	(598)	10,036

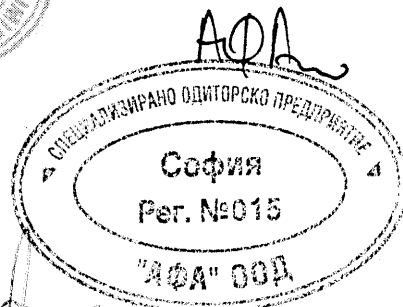
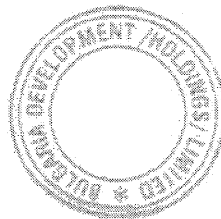
Приложенията на страници от 3 до 26 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:

Ари Сил Давидов Лав

Гл. счетоводител (съставител):

"Тружене Файнанс энд Акаунтинг" ООД - Димитър Петров Кочев







ОДИТ  
ФИНАНСИ  
СЧЕТОВОДСТВО  
ДАНЪЦИ  
ПРАВО

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ  
НА БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ  
/ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД

### Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД (Дружество-майка) и неговите дъщерни дружества (Групата), включващ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за периода 28 януари – 31 декември 2014 година, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения и информация.

### *Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет*

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството по негова преценка определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе

проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на Групата, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Групата. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в консолидирания финансов отчет.

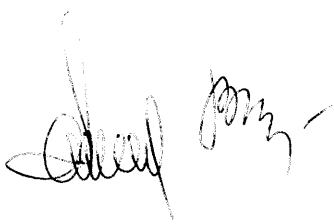
Считаме, че получените от нас одиторски доказателства представляват достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### *Мнение*

По наше мнение, консолидираният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Група България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед към 31 декември 2014 година, както и финансовите резултати от нейната дейност и паричните й потоци за периода 28 януари – 31 декември 2014 година, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

#### *Обръщане на внимание*

Обръщаме внимание на факта, че дружеството-майка и неговите дъщерни дружества са новоучредени и към 31 декември 2014 година чистата стойност на имуществото (собственият капитал), отнасящ се към притежателите на собствения капитал на дружеството - майка е под размера на вписания в търговския регистър основен капитал. Това обстоятелство е индикатор за декапитализация. С писмо от 19 май 2015 година мажоритарният акционер в капитала на дружеството-майка е потвърдил пред нас, че при необходимост ще оказва стопанска и финансова подкрепа на дружествата от Групата, за да продължат дейността си като действащи предприятия поне за период от 12 месеца от датата на издаване на финансовите им отчети за 2014 година. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.





**Доклад върху други правни и регулаторни изисквания**

*Годишен консолидиран доклад за дейността на Група България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)*

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, пар. 4), ние сме се запознали с годишния консолидиран доклад на ръководството за дейността на Група България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед за периода 28 януари – 31 декември 2014 година. Този доклад не представлява част от консолидирания финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 19 май 2015 година се носи от ръководството на Дружеството-майка. Историческата финансова информация, представена в годишния консолидиран доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2014 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

*АФА*

**АФА ООД**

*Регистрирано специализирано одиторско предприятие*

*Валя Йорданова*  
**Валя Йорданова Йорданова**  
**Управител**

*Рени Георгиева Йорданова*  
**Рени Георгиева Йорданова**  
**Регистриран ДЕС, отговорен за одита**



**19 май 2015 година**  
**ул. "Оборище" 38**  
**гр. София 1504, България**

**„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД “ АД**

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА  
31.12.2014г.**

**Изготвен на 19.05.2015г.**

## **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

Чи Шан Канни Леунг

Пуи Сзе Джози Лок

Хо Йее Юнис Чан –от 05.02.2015г.

## **АДРЕС**

Бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегепарк, ет.5, офис В  
гр. София 1784

## **ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ**

Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“

ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 2, ап. 4

гр. София 1000

## **СЧЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ**

„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД

ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ап. 4

София 1000

## **ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ**

„Инвестбанк“ АД

„Уникредит Булбанк“ АД

## **ОДИТОР**

„АФА“ ООД

Гр. София

Настоящият Годишен консолидиран доклад за дейността на Групата представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата.

Групата се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА**

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД (дружество-майка) е създадено през месец януари 2014 г. Към 31.12.2014г. дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София 1301, ул. Позитано 3. На 15.01.2015г. в Търговски регистър е вписана промяна в седалището и адреса на управление и е регистриран нов адрес в гр.София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегепарк, ет.5, офис В.

Дружеството е вписано в Търговски регистър с ЕИК 202909501.

## Собственост и управление на дружеството-майка

Към 31.12.2014 г. акционери в дружеството са:

- „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – 69,99%;
- Чи Шан Канни Леунг -0,01 %, и
- „Бетър Краун Лимитед“ -30%.

На 16.04.2015г. Чи Шан Канни Леунг прехвърля своите 213 бр. акции, съставляващи 0.01% от акционерния капитал на „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“.

На 07.05.2015г. е извършено прехвърляне на акции от „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ към нови акционери в дружеството.

Към датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет акционери в Дружеството са:

- „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао -58%
- „Бетър Краун Лимитед“, Макао -30%
- „Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид“, Хонг Конг -2%
- „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -3%
- „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -5%
- „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -2%

Към 31.12.2014г. Дружеството-майка се представлява и управлява от директорите Чи Шан Канни Леунг и Пуи Сзе Джози Лок.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Чи Шан Канни Леунг, Пуи Сзе Джози Лок и Луи Хон Куонг Чан.

Към 31.12.2014 г. в Дружеството-майка няма назначен персонал по трудови правоотношения.

Към 31.12.2014г. в Групата има назначени 5 служители по трудови правоотношения.

Към датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет по партидата на Дружеството в Търговски регистър са вписани следните промени в управленската структура :

На 05.02.2015г. е приет нов член на Съвета на директорите и представляващ – Хо Йее Юнис Чан.

На 23.04.2015г. е вписано освобождаването на Луи Хон Куонг Чан от Съвета на директорите.

## Структура на Групата

Към 31.12.2014 г. структурата на Група България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед (Групата) включва България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД като дружество-майка и следните дъщерни дружества:

- „Св.София Ризорт“ ЕООД - ЕИК 202868809

- „Витоша Интернешанъл“ ЕООД – ЕИК 203045119
- „Модерн Инвестмънт“ ЕООД – ЕИК 203044790
- „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – ЕИК 203045038

Участието на дружеството-майка в капитала на дъщерните дружества е 100%.

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

**„Св.София Ризорт“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона.

**„Витоша Интернешанъл“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството подпомага реализацията на инвестиционния проект и ще се ангажира със свързаните административните дейности и управление на персонала.

**„Модерн Инвестмънт“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството извършва част от дейността по изграждането и реализацията на инвестиционния проект в направления: управление на проектирането, строителството и разходите; планиране и бюджетиране.

**„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството ще извършва част от дейността по реализацията на инвестиционния проект.

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

### Описание на основната дейност

**„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД** е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегаларк, ет.5, офис В, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 202909501. Основната дейност на дружеството е строителство, изграждане и експлоатация на хотели, комплекси и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти, както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Дружеството е титуляр на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Акционерното дружество и неговите дъщерни дружества стартират реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин.

Като част от своята инвестиционна програма, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е сключило договор за покупка на 100% от дружествените дялове на дружество „Голф Клуб“ ЕООД, собственик на Голф игрище Света София в землището на Равно поле.

## БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Консолидираният финансов отчет на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. За текущата финансова година Групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност.

Финансовите отчети на Групата са изготвени на база историческата цена.

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

### Отговорности на ръководството

Ръководството потвърждава, че за отчетния период завършващ на 31.12.2014г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2014г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

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.

### Дефиниции

**Дружество-майка** – това е дружеството, което притежава контрол върху дъщерните дружества, в които е инвестирало. Дружество-майка притежава контрол в други предприятия, ако и само ако притежава всички от следните елементи на контрола:

- правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
- излагане на или права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано;

- възможност да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта.

Дружеството-майка е България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД, Република България (Приложение № 1.1).

### **Дъщерни дружества**

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация. Дъщерните дружества са посочени в Приложение № 1.2.

**Неконтролиращо участие** – това са дяловете на акционери / съдружници – трети лица, извън тези на съдружниците на дружеството-майка. Те се посочват самостоятелно в консолидираните отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал.

Към 31.12.2014 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата от самото ѝ създаване. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

### **Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата.

Финансовите отчети на дружествата от Групата за целите на консолидацията са съставени при прилагане на единни счетоводни политики за едни и същи сделки и други събития, станали при сходни обстоятелства и за периоди, както следва:

- за периода от учредяването му 28 януари 2014 г. до 31 декември 2014 г. – България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД;

- за периода от учредяването им 7 май 2014 г. до 31 декември 2014 г. – Модерн Инвестмънт ЕООД, Витоша Интернешънъл ЕООД и Профит Уел Пропъртис ЕООД;

- за периода 30 май до 31 декември 2014 г. – Света София Ризорт ЕООД. Съгласно сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове от 26.05.2014г., „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД придобива от Кит Синг Стивън Ло (Продавач) 10 дружествени дяла с номинална стойност 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД. Цената на придобиване е 1,000 лв. Промяната в собствеността е вписана на 30.05.2014г. в Търговския регистър, от която дата дружеството се третира като дъщерно.

В консолидирания финансов отчет отчетите на дъщерните дружества се консолидират на база на метода “пълна консолидация” като се прилага унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Пълната консолидация включва обединяване ред по ред на съответните активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружеството-майка с тези на неговите дъщерни дружества. Инвестициите на дружеството-

майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване (учредяване). Изцяло се елиминират вътрешногруповите активи и пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчита се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

Групата не оповестява политика относно отчитане на бизнескомбинации, з т.ч. отчитане на репутации, придобиване и освобождаване от дъщерни дружества или промени в контролиращото участие, както и оценка и представяне на неконтролиращо участие, тъй Групата няма такъв тип сделки, а дружеството-майка е едноличен собственик и учредител на дъщерните дружества

## Резултати за текущия период

Към 31.12.2014г. Групата е реализирала приходи от лихви по заеми в размер на 20 хил. лв., като разходите за същия период са в размер на 656 хил.лв., или нетния резултат за 2014 г. преди данъчно облагане е загуба в размер на 636 хил.лв.

## ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ ЗА ГРУПАТА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Годината, завършваща на 31.12.2014г. е първата година, в която стартира дейността по реализация на инвестиционния проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. През периода са настъпили следните важни събития:

- Дружеството-майка е получило Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Към 31.12.2014 г. Групата е получила услуги, пряко свързани с реализирането на инвестиционния проект в размер на 1,421 х. лв., които са капитализирани към стойността на проекта. Сумата на разходите по заем, която е капитализирана през 2014 г. в стойността на активите във връзка с реализирането на проекта е в размер на 9 х.лв.
- Като част от своята инвестиционна програма, дружеството-майка е сключило договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове на „Голф Клуб“ ЕООД, дружество собственик на голф игрище край с.Равно поле, община Елин Пелин. Стратегията на дружеството е голф игрището да бъде част от развлекателния комплекс Св. София Ризорт. Цената на сделката е 10 500 000 евро. Към 31.12.2014г. са отчетени 5 904 х.лв. аванси за придобиване на инвестицията. С договор за прехвърляне на дялове от 20.12.2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД придобива 1,999,636 дяла от капитала на Голф Клуб ЕООД, представляващи 76% от капитала на дружеството. Промяната в собствеността на Голф Клуб ЕООД е вписана в Търговския регистър на 08.01.2015 г.
- През 2014 г. записаният акционерен капитал на дружеството-майка е увеличен от 50 000 лв на 10 634 240 лв.



- Сключени са 2 договора за дългосрочно финансиране на Групата от акционера „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер до 17 600 000 евро с цел изграждане на проекта и придобиване на инвестицията в „Голф Клуб“ ЕООД
- Групата е предоставила заеми на трети страни съгласно сключени договори, както следва:
  1. Договор за заем от 23.10.2014г. с „България Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД в размер на 470 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 23.10.2024г.
  2. Договор за заем от 11.11.2014г. с „България Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД в размер на 389 069 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 11.11.2024г.
  3. Договор за заем от 13.11.2014г. с „Астела Хоум“ ЕООД в размер на 100 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок 13.01.2015г. Към 31.12.2014 г. заеъмът е погасен.
- Във връзка с подготовката по изграждането на проекта, Групата е сключила дългосрочни договори с външни изпълнители за инженерно-консултантска дейност, проектантски дейности, управление на строителството, проектирането и разходите на инвестиционния проект и извършване на геоложки и хидрогеоложки проучвателни работи.

## ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ Макао. Крайни контролиращи лица са Чи Шан Канни Леунг и Хо Йее Юнис Чан. Групата има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Чи Шан Канни Леунг	Директор и миноритарен акционер
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитид“	Акционер
Бетър Краун Лимитед	Акционер
„БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД	Пуи Сзе Джози Лок представява двете дружества
„Уелкъм Холдингс“ АД	Пуи Сзе Джози Лок представява двете дружества

Съставът на ключовия управленски персонал на дружеството-майка е оповестен в т. Информация за групата.

През отчетния период Групата е сключвала следните сделки със свързани лица :

- Получени дългосрочни заеми от акционера „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ съгласно следните договори:
  1. Договор от 14.01.2014г. с „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ и споразумение за заместване от 16.06.2014г. за договорено финансиране до 15 000 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 31.12.2024г;
  2. Договор за финансиране от 28.01.2014г. с „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ с договорено финансиране до 2 600 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 31.12.2020г
- Получена акционерна вноска за увеличение на капитала в размер на 1 063 х.лв..

През 2014г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал.

## АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Дружеството-майка има поет ангажимент за покупка на 100% от дяловете на Голф Клуб ЕООД. Цената на дружеството, нетно от дългове, съгласно подписания през май 2014 г. договор е 10 500 х. евро или 20 536 х. лв. Към 31.12.2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е изплатило следните суми, уговорени в договора за придобиване на дялове и Анекс 1, Анекс 2 и Анекс 3 към него:

- 1 956 х. лв. - депозит за придобиване на дялове;
- 3 912 х. лв. - вноски по цена на дяловете;
- 8 771 х. лв. - покриване на задължения на Голф Клуб ЕООД към кредитори.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД има ангажимент да изплати остатъка от 5,897 х. лв., коригиран: 1) с негативния оборотен капитал на Голф Клуб ЕООД към датата на придобиване на 100% от дяловете на дружеството и 2) със стойността на земи, продадени от Голф Клуб ЕООД към 31.12.2014г.

### Правни искиове

През отчетния период *Групата* не е била ищец или ответник по правни искиове, заведени от или срещу Групата.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции, част от капитала. „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД не притежава собствени акции.

### Информация по Чл. 247 от Търговския закон

1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите.

*През 2014 г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.*

2. Информация относно придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството-майка

*През периода 28.01.2014-31.12.2014г., Чи Шан Канни Леунг е придобила 213 бр. акции на дружеството-майка с номинална стойност 1 лв/акция. Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството-майка.*

3. Информация относно правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството-майка

Няма предвидени специални правила относно правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството-майка.

4. Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка 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;

#### 1. Пуи Сзе Джози Лок

- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г.
- „Модерн Инвестмънт“ ЕООД (ЕИК 203044790) – управител от 07.05.2014г.;

- „Витоша Интернешанъл“ ЕООД (ЕИК 203045119) – управител от 07.05.2014г.;
- „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД (ЕИК 203045038) – управител от 07.05.2014г.
- „БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД (ЕИК 202907742) – управител от 27.01.2014г.;
- „Света София Ризорт“ ЕООД (ЕИК 202868809) – управител от 21.12.2013г.

## 2. Луи Хон Куонг Чан

- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до 23.04.2015г.

3. Чи Шан Канни Леунг – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет

## 5. Информация относно договори по чл.240б от Търговски закон през годината

През периода не са сключвани от Групата договори по чл.240б от Търговския закон, които да излизат извън обичайната дейност на Групата или да се отклоняват от пазарните условия.

## 6. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие:

Групата възнамерява през 2015г. да започне строителството на проекта „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин. Завършването на комплекса се очаква да приключи през 2018г.

## 7. Рискове, свързани с дейността на ГРУПАТА

### ■ Промени в управленската политика на Групата

Бъдещото развитие на Групата зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Групата. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена във фирмата, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

### ■ Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Групата се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на целевите пазари. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Групата. Присъщата за сектора трудна прогнозируемост и динамика, включително немалката вероятност от поява на непредвидени обстоятелства, могат да влошат значително стойностите на прогнозираните финансови и други показатели като приходи, печалба, пазарен дял и др.

#### ■ Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в това Групата да не изпадне в ситуация и/или състояние, в което да не може да посрещне безусловно всички свои задължения, в рамките на техния падеж.

#### ■ Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който потенциалните клиенти и/или търговски контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

#### ■ Риск от съдебни дела поради грешки, неизпълнение на договори и инциденти

Бизнесът на Групата до голяма степен зависи от професионална преценка и изпълнение на зададени технически параметри при осъществяване на строителните и монтажните работи по инвестиционния проект, както и от предоставянето на услуги по безопасен за клиентите начин. Грешки и пропуски могат да доведат до забавяния и неизпълнение на договори, съответно и до дела за нанесени щети по договори. Неиздадени случаи или инциденти могат да доведат до наранявания на персонала на подизпълнители и/или бъдещи клиенти, съответно до спиране или прекратяване на работа, както и до съдебни дела.

#### ■ Потенциален екологичен риск

Този риск е свързан със замърсяване на околната среда. Екологичното законодателство на Република България изисква от дружествата да предприемат редица мерки относно предотвратяване, контрол и намаляване на различните видове замърсяване на околната среда. Групата е длъжна да спазва стриктно всички задължения и ограничения по закон, свързани с опазване на околната среда, включително по планиране, мониторинг и отчетност, привеждане и поддържане на съоръженията в съответствие с изискуемите стандарти и норми.

Независимо от предприетите действия, ако Групата бъде призната за отговорно за причиняване на екологични щети, то ще следва да заплати обезщетения и глоби, което може съществено да засегне финансовото и състояние и оперативни резултати, както и да увреди способността и да бъде конкурент за бъдещи инвестиционни проекти.

#### ■ Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните

Групата извършва сделки със свързани лица. Възможно е по различни причини да бъдат сключени сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Групата и нейните кредитори.

#### ■ Регулаторен риск

Бизнесът на Групата е свързан с цялостната регулаторна рамка на сектора, в който оперира. Една бъдеща промяна на лицензионни режими, условия за безопасност, екологични изисквания и други, по отношение на бизнеса на Групата, могат да доведат до временни затруднения, намаляване на броя на туристите в страната и намалена конкурентноспособност на Групата и съответно да повлияят негативно върху неговото оперативно и финансово представяне.

Изпълнителен директор:

Пуи Сзе Джози Лок

Дата 19.05.2015г.



**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА	7
3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	16
4. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	16
5. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	17
6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	17
7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	17
8. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ	18
9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	18
10. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ	18
11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	19
12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	19
13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ	19
14. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	20
15. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	20
16. ПЛАТЕНИ АВАНСИ НА ДОСТАВЧИЦИ	20
17. ДРУГИ ВЗЕМАНЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	20
18. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	21
19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
21. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ВНОСКИ ОТ АКЦИОНЕРИ	22
22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22
23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	22
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	23
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	25
28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	26

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД (дружество-майка) е създадено през месец януари 2014 г. Към 31.12.2014г. дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София 1301, ул. Позитано 3. На 15.01.2015г. в Търговски регистър е вписана промяна в седалището и адреса на управление и е регистриран нов адрес в гр.София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегапарк, ет.5, офис В.

Дружеството е вписано в Търговски регистър с ЕИК 202909501.

### 1.1.Собственост и управление на дружеството-майка

Към 31.12.2014 г. акционери в дружеството са:

- “Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – 69,99%;
- Чи Шан Канни Леунг -0,01 %, и
- „Бетър Краун Лимитед“ -30%.

На 16.04.2015г. Чи Шан Канни Леунг прехвърля своите 213 бр. акции, съставляващи 0.01% от акционерния капитал на „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“.

На 07.05.2015г. е извършено прехвърляне на акции от „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ към нови акционери в дружеството.

Към датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет акционери в Дружеството са:

- „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао -58%
- „Бетър Краун Лимитед“, Макао -30%
- „Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид“, Хонг Конг -2%
- „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -3%
- „Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -5%
- „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитид“, Хонг Конг -2%

Към 31.12.2014г. Дружеството-майка се представлява и управлява от директорите Чи Шан Канни Леунг и Пуи Сзе Джози Лок.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Чи Шан Канни Леунг, Пуи Сзе Джози Лок и Луи Хонг Куонг Чан.

Към 31.12.2014 г. в Дружеството няма назначен персонал по трудови правоотношения.

Към 31.12.2014г. в Групата има назначени 5 служители по трудови правоотношения.

Към датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет по партидата на Дружеството в Търговски регистър са вписани следните промени в управленската структура :

На 05.02.2015г. е приет нов член на Съвета на директорите и представляващ – Хо Йее Юнис Чан.

На 23.04.2015г. е вписано освобождаването на Луи Хон Куонг Чан от Съвета на директорите.

### **1.2. Структура на Групата**

Към 31.12.2014 г. структурата на Група България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед (Групата) включва България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД като дружество-майка и следните дъщерни дружества:

- „Св.София Ризорт“ ЕООД - ЕИК 202868809
- „Витоша Интернешанъл“ ЕООД – ЕИК 203045119
- „Модерн Инвестмънт“ ЕООД – ЕИК 203044790
- „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – ЕИК 203045038

Участието на дружеството-майка в капитала на дъщерните дружества е 100%.

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

**„Св.София Ризорт“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона.

**„Витоша Интернешанъл“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството подпомага реализацията на инвестиционния проект и ще се ангажира със свързаните административните дейности и управление на персонала.

**„Модерн Инвестмънт“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството извършва част от дейността по изграждането и реализацията на инвестиционния проект в направления: управление на проектирането, строителството и разходите; планиране и бюджетиране.

**„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД** - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството ще извършва част от дейността по реализацията на инвестиционния проект.

### **1.3. Предмет на дейност**

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е получател на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Акционерното дружество и неговите дъщерни дружества стартират реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин.

Като част от своята инвестиционна програма, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е сключило договор за покупка на 100% от дружествените дялове на дружество „Голф Клуб“ ООД, собственик на Голф игрище Света София в землището на Равно поле.

#### **1.4. Основни показатели на стопанската среда**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Групата за 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014
БВП в млн. лева **	82,073
Реален растеж на БВП **	1.7
Инфлация в края на годината	-2%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.61
Основен лихвен процент в края на годината	0.02%
Безработица (в края на годината) ***	11.7%

\* Данните са към края на 2014 г., освен ако не е посочено друго.

\*\* Данните за 2014 г. са според оценка на БНБ

\*\*\* Представени са средногодишни данни от "Наблюдение на работната сила" на Националния статистически институт.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА**

### **2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година Групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност.

Към датата на издаване за одобряване на този консолидиран финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2014 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Групата за следващи периоди, а именно:



- *МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК);*
- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК);*
- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 (променен) Оповестяване на участия в други предприятия и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК).*

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2014 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Групата, а именно:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК);*
- *МСФО 11 (променен) Съвместни споразумения - относно отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК);*
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК);*
- *МСС 19 (ревизиран 2011 г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014 г. – приет от ЕК);*
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК);*
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК от същата дата);*
- *МСФО 14 Отсрочени активи и пасиви по регулирани дейности(в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. - не е приет от ЕК);*
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК);*
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2012-2014 (м.септември 2014 г.) - подобрения в МСФО 5, МСФО 7, МСС 19, МСС 34 (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК);*

- МСС 27 (променен) Самостоятелни финансови отчети - относно метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети. (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК);
- МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 41 (променен) Земеделие - относно растения-носители (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК);
- МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 38 (променен) Нематериални активи - относно допустимите методи за начисляване на амортизация (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК);

Финансовите отчети на Групата са изготвени на база историческата цена.

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

## **2.2. Дефиниции**

**Дружество-майка** – това е дружеството, което притежава контрол върху дъщерните дружества, в които е инвестирало. Дружеството-майка притежава контрол в други предприятия, ако и само ако притежава всички от следните елементи на контрола:

- правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
- излагане на или права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано;
- възможност да идполдзва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта.

Дружеството-майка е България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД, Република България (Приложение № 1.1).

## **Дъщерни дружества**

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация. Дъщерните дружества са посочени в Приложение № 1.2.

**Неконтролиращо участие** – това са дяловете на акционери / съдружници – трети лица, извън тези на съдружниците на дружеството-майка. Те се посочват самостоятелно в консолидираните отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал.

Към 31.12.2014 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата от самото ѝ създаване. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

### **2.3. Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерните дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата.

Финансовите отчети на дружествата от Групата за целите на консолидацията са съставени при прилагане на единни счетоводни политики за едни и същи сделки и други събития, станали при сходни обстоятелства и за периоди, както следва:

- за периода от учредяването му 28 януари 2014 г. до 31 декември 2014 г. – България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД;

- за периода от учредяването им 7 май 2014 г. до 31 декември 2014 г. – Модерн Инвестмънт ЕООД, Витоша Интернешънъл ЕООД и Профит Уел Пропъртис ЕООД;

- за периода 30 май до 31 декември 2014 г. – Света София Ризорт ЕООД. Съгласно сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове от 26.05.2014г., „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД придобива от Кит Синг Стивън Ло (Продавач) 10 дружествени дяла с номинална стойност 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на „Света София Ризорт“ ЕООД. Цената на придобиване е 1,000 лв. Промяната в собствеността е вписана на 30.05.2014г. в Търговския регистър, от която дата дружеството се третира като дъщерно.

В консолидирания финансов отчет отчетите на дъщерните дружества се консолидират на база на метода “пълна консолидация” като се прилага унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Пълната консолидация включва обединяване ред по ред на съответните активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружеството-майка с тези на неговите дъщерни дружества. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване (учредяване). Изцяло се елиминират вътрешногруповите активи и пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчита се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

Групата не оповестява политика относно отчитане на бизнескомбинации, в т.ч. отчитане на репутации, придобиване и освобождаване от дъщерни дружества или промени в контролиращото участие, както и оценка и представяне на неконтролиращо участие, тъй Групата няма такъв тип сделки, а дружеството-майка е едноличен собственик и учредител на дъщерните дружества.

### **2.3. Сравнителни данни**

Отчетната 2014 г. е годината на създаване на Групата. Затова настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен за периода от датата на учредяване на дружеството-майка – 28.01.2014 г. до края на финансовата година – 31 декември 2014 г. и не съдържа сравнителни данни.

### **2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики**

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на консолидирания финансов отчет на Групата е българският лев. Левът е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение EUR 1:BGN 1.95583.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ, за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им и се представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

### **2.5. Приходи**

Приходите в Групата се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на отчета, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

### **2.6. Разходи**

Разходите в Групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута.

### **2.7. Имоти, машини и оборудване**

Имотите, машините и оборудването са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

#### ***Първоначално оценяване***

При първоначалното си придобиване машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв. под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третира като текущ разход в момента на придобиването им.

#### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на машините и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

#### ***Методи на амортизация***

Групата използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи се определя в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

#### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

#### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност,

то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **2.8. Търговски и други вземания**

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

#### **2.9. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

#### **2.10. Задължения към доставчици и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения са отчетени по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

#### **2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси,

последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

### **2.12. Акционерен капитал и резерви**

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си акционерен капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд „Резервен“ (законов резерв), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

### **2.13. Данъци върху печалбата**

Текущите данъци върху печалбата на Групата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2014 г. е 10 %.

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на дружеството към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на отчета и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки и основи, които се очаква да се прилагат за периода и типа операции, през които активите се очаква да се реализират, а пасивите - да се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила, и по данъчни ставки на държавата, в чиято юрисдикция се очаква да се реализира съответният отсрочен актив или пасив.

Към 31.12.2014 г. отсрочените данъци върху печалбата на Групата са оценени при ставка, валидна за 2015 г., която е в размер на 10%.

### **2.13. Финансови инструменти**

#### **2.13.1. Финансови активи**

Групата класифицира своите финансови активи в категория “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Групата към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно Групата признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице).

#### ***Кредити и вземания***

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи,



когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени дългосрочни заеми, депозити, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние, предоставени заеми (Приложения № 12, 13, 17, 18). Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

### **2.13.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми от свързани лица, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 20 и 22).

## **3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>28.01. -</b>
	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
Консултантски услуги	255
Реклама	25
Правни услуги	13
Счетоводни услуги	20
Преводачески услуги	3
Нотариални такси	2
Транспортни услуги	1
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	11
Други	4
<b>ОБЩО</b>	<b>334</b>

## **4. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>28.01. -</b>
	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
Разходи за заплати	80
Разходи за социални осигуровки	4
Разходи за провизии за неизползван отпуск	5
<b>ОБЩО</b>	<b>89</b>

## 5. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	28.01. -
	31.12.2014
	BGN '000
Дарение на община Елин Пелин	147
Други	2
<b>ОБЩО</b>	<b>149</b>

## 6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	28.01. -
	31.12.2014
	BGN '000
Приходи от лихви по предоставени заеми	20
<b>ОБЩО</b>	<b>20</b>

	28.01. -
	31.12.2014
	BGN '000
Разходи за лихви по получени заеми	162
Банкови такси във връзка с получени заеми	2
<b>ОБЩО</b>	<b>164</b>

## 7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода на данък върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	28.01.-
	31.12.2014
	BGN '000
Данъчна загуба за годината по данъчна декларация	(316)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	-
Отсрочен данък върху печалбата, свързан с възникване и обратно проявление на временни разлики	(38)
<b>Общо икономия от данък върху печалбата, отчетена в</b>	
<b>Отчета за всеобхватния доход</b>	<b>(38)</b>

Равнение на данъчната икономия от данъци върху печалбата, определен спрямо счетоводния резултат	28.01. - 31.12.2014  BGN '000
--	--

Счетоводна загуба за годината	(636)
Данък върху печалбата – 10%	(64)
От непризнати суми по данъчна декларация	26
<b>Общо</b>	<b>(38)</b>

## 8. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	31.12.2014 BGN '000
Разходи за подобрене на офис съгласно Договор за наем на офис с „Мегапарк“ ООД	39
Разходи за придобиване на компютърна техника /хардуер/	13
Придобита компютърна техника /хардуер/	18
<b>ОБЩО</b>	<b>70</b>

## 9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

Групата е стартирала реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София”-община Елин Пелин. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин.

Към 31.12.2014 г. Групата е получила услуги, пряко свързани с реализирането на инвестиционния проект в размер на 1,421 х. лв., които са капитализирани към стойността на проекта.

Сумата на разходите по заем, която е капитализирана през 2014 г. в стойността на активите във връзка с реализирането на проекта е в размер на 9 х.лв.

## 10. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

Като част от своята инвестиционна програма, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е сключило договор за покупка на 100% от дружествените дялове на дружество „Голф Клуб“ ООД, собственик на Голф игрище Света София в землището на Равно поле.

С договор за прехвърляне на дялове от 20.12.2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД придобива 1,999,636 дяла от капитала на Голф Клуб ЕООД, представляващи 76% от капитала на дружеството. Промяната в собствеността на Голф Клуб ЕООД е вписана в Търговския регистър на 08.01.2015 г. Съгласно постигнатите договорености с продавача,

независимо от придобиването на 76% от капитала на Голф Клуб ЕООД, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД ще получи контрол върху дружеството в момента на придобиване на 100% от капитала, което се очаква да стане до 31 май 2015 г. Поради това сумите, платени към 31.12.2014г. по договора за покупка на дружествени дялове са представени като аванси за придобиване на инвестиции в отчета за финансово състояние.

## 11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	31.12.2014
	BGN '000
Лицензи за софтуер	4
<b>ОБЩО</b>	<b>4</b>

## 12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ

Представените в отчета за финансово състояние *предоставени дългосрочни заеми*, включват:

	31.12.2014
	BGN '000
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 721
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	17
<b>ОБЩО</b>	<b>1 738</b>

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума	Падеж	Лихвен %	31.12.2014	
	'000			BGN'000	BGN'000
				<i>в т.ч. лихва</i>	
Евро	2 000	10.09.2024г.	7%	47	-
Евро	470	23.10.2024 г.	7%	913	11
Евро	389	11.11.2024 г.	7%	761	6
				<b>1 721</b>	<b>17</b>

## 13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ

	31.12.2014
	BGN '000
Платен депозит по дългосрочен договор за наем на офис към „Мегапарк“ ООД	47
<b>ОБЩО</b>	<b>47</b>

#### 14. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Групата е признала отсрочен данъчен актив върху размера на реализираните за годината данъчни загуби. При признаване на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружествата от Групата да генерират достатъчна данъчна печалба.

#### 15. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Представеното в отчета за финансово състояние към 31.12.2014г. незавършено производство включва направени разходи по подготовката и изграждането на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Разходите са отчетени на база сключени договори с външни доставчици.

	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
Проучвателни дейности	142
Управление на строителството и проектирането	1 340
<b>ОБЩО</b>	<b>1 482</b>

#### 16. ПЛАТЕНИ АВАНСИ НА ДОСТАВЧИЦИ

	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
Аванс по договор за проектантски и консултантски услуги във връзка с инвестиционен проект	460
Аванс към доставчик на офис мебели	16
Аванс по договор за правни услуги	6
<b>ОБЩО</b>	<b>482</b>

#### 17. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
Вземания от „Голф Клуб“ ЕООД	8 771
ДДС за възстановяване	354
Предплатен разход за ползване на домейн и антивирусна програма	1
Други вземания	24
<b>ОБЩО</b>	<b>9 150</b>

През май 2014 г. България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД подписва договор за покупка на 100% от дружествените дялове на Голф Клуб ЕООД от едноличния му собственик Ерфорд България ЕООД срещу цена от 10,500,000 евро. Съгласно уговореното в договора, България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД се съгласява да изплати настоящи задължения на придобиваното дружество, като ги приспадне от първоначално договорената цена. В тази връзка към 31.12.2014 г. на различни кредитори на Голф Клуб ЕООД директно са изплатени суми, които заедно формират вземания на България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД в размер на 8 771 хил. лв. от Голф Клуб ЕООД.

## 18. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Представените в отчета за финансово състояние *парични средства и парични еквиваленти* включват изцяло парични средства по сметки на Групата в Инвестбанк АД и в Уникредит Булбанк АД. Паричните наличности са разпределени по валути, както следва:

- в лева – 221 х.лв.;
- във валута – 196 х.лв. (98 х. евро)

## 19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2014 BGN‘ 000
Основен капитал	10 634
Непокрита загуба	(598)
<b>ОБЩО</b>	<b>10 036</b>

### *Основен капитал*

Към 31.12.2014 г. регистрираният акционерен капитал на Дружеството-майка възлиза на 10 634 х.лв., разпределен в 10 634 240 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1лв.

*Непокритата загуба на Групата* включва загубата от текущия период – 598 х.лв.

## 20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2014 г. Групата ползва два *дългосрочни заема*, които са предоставени при следните условия:

<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	2 600 000 евро
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	7%
Салдо към 31.12.2014 г.:	57 х.лв. главница (дългосрочно задължение) и 2 х. лв. лихва (краткосрочно задължение)

<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	15 000 000 евро
Цел на кредита:	Финансиране на дейността и придобиване на дружествените дялове на „Голф Клуб“ ЕООД
Падеж:	31.12.2024 г.
Лихвен процент:	7%
Салдо към 31.12.2014 г.:	9 302 х.лв. главница (дългосрочно задължение) и 152 х. лв. лихва (краткосрочно задължение)

## 21. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ВНОСКИ ОТ АКЦИОНЕРИ

Към 31.12.2014 г. Групата е получила вноски от акционери в размер на 1 063 х. лв. предназначени за увеличение на капитала.

## 22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN' 000</b>
Търговски задължения към доставчици	114
Задължения към персонала за неизползвани отпуски	5
Задължения към социалното осигуряване	3
Задължения за данъци	22
Други задължения	7
<b>ОБЩО</b>	<b>151</b>

## 23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД има поет ангажимент за покупка на 100% от дяловете на Голф Клуб ЕООД. Цената на дружеството, нетно от дългове, съгласно подписания на 29 май 2014 г. договор е 10 500 х. евро или 20 536 х. лв. Към 31.12.2014 г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е изплатило следните суми, уговорени в договора за придобиване на дялове и Анекс 1, Анекс 2 и Анекс 3 към него:

- 1 956 х. лв. - депозит за придобиване на дялове;
- 3 912 х. лв. - вноска по цена на дяловете;
- 8 771 х. лв. - покриване на задължения на Голф Клуб ЕООД към кредитори.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД има ангажимент да изплати през 2015г. остатъка от 5,897 х. лв., коригиран: 1) с негативния оборотен капитал на Голф Клуб ЕООД към датата на придобиване на 100% от дяловете на дружеството и 2) със стойността на земи, продадени от Голф Клуб ЕООД към 31.12.2014г.

## 24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от изпълнителните директори.

### Категории финансови инструменти:

	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN '000</b>
<b>Финансови активи</b>	
<i>(кредити и вземания)</i>	
Предоставени дългосрочни заеми	1 738
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	47
Други вземания	8 796
Парични средства и парични еквиваленти	417
<b>Общо</b>	<b>10 998</b>
<b>Финансови пасиви</b>	
<b>Финансови пасиви по амортизирана стойност</b>	
Получени заеми	9 359
Лихви по заеми	154
Търговски и други задължения	121
	<b>9 634</b>

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено Групата при осъществяване на търговските й операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

#### *Пазарен риск*

##### *Валутен риск*

Групата не е изложена на значителен валутен риск, защото почти изцяло всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

##### *Кредитен риск*

Основните финансови активи на Групата са: пари в банкови сметки, предоставени заеми и други вземания.



Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Кредитният риск на Групата е свързан основно със заемите и вземанията от несвързани лица.

Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна стабилност – Инвестбанк АД и Уникредит Булбанк АД.

#### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от счетоводен отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

#### ***Матуритетен анализ***

По-долу са представени финансовите пасиви на Групата към датата на отчета за финансовото състояние, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<b><u>31 декември 2014</u></b>	<b><u>до 1 м.</u></b>	<b><u>1 до 3 м.</u></b>	<b><u>над 1 г.</u></b>	<b><u>Общо</u></b>
	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Получени заеми	-	-	9 359	9 359
Лихви по получени заеми	154	-	5 882	6 036
Търговски и други задължения	121	-	-	121
<b>Общо</b>	<b>275</b>	<b>-</b>	<b>15 241</b>	<b>15 516</b>

#### ***Риск на лихвоносни паричните потоци***

В структурата на активите на Групата лихвоносните активи са представени от основно от паричните средства и предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент.

Групата има значителна част лихвоносни пасиви, представляващи ползвани заемни средства от свързани лица. Заемите, които дружеството ползва са с фиксиран лихвен процент.

Групата е изложена на лихвен риск от своите задължения по заеми към свързани лица, които обичайно са с фиксиран лихвен процент. Групата контролира този риск като ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при предоставянето и получаването на нови заеми или подновяването на вече договорени такива.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към отделните видове финансов риск:

### *Лихвен анализ*

<b>31 декември 2014</b>	<i>с плаващ лихвен % BGN '000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN '000</i>	<i>безлихвени BGN '000</i>	<i>Общо BGN '000</i>
Финансови активи	-	1 721	9 277	10 998
Финансови пасиви	-	9 359	275	9 634

### *Управление на капиталовия риск*

С управлението на капитала Групата цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собствениците в бизнеса, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Стратегията на ръководството на Групата е да няма неизплатени задължения към кредитори, трети страни в съществен размер.

### *Справедливи стойности*

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на Групата е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, Групата очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

## **25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е “Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао. Крайни контролиращи лица са Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнис Чан.

Групата България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед има свързаност със следните лица:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Чи Шан Канни Леунг	Миноритарен акционер
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитид“	Акционер
Бетър Краун Лимитед	Акционер
„БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД	Пуи Сзе Джози Лок представлява двете дружества
„Уелкъм Холдингс“ АД	Пуи Сзе Джози Лок представлява двете дружества

Съставът на ключовия управленски персонал на дружеството-майка е оповестен в Приложение 1.1.

През годината Групата е осъществявала сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

**28.01 -  
31.12.2014  
BGN 000**

**Получени заеми, вкл. начислени лихви:**

„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ 9 513

**Други сделки :**

Получена акционерна вноска за увеличение на капитала 1 063

Откритите разчети със свързани лица са оповестени в Приложения 20 и 21.

***Възнаграждения на ключовия управленски персонал***

През 2014г. не са начислявани и изплащания възнаграждения на ключовия управленски персонал.

**28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

На 17.03.2015г. съгласно Договор за прехвърляне на дялове, Дружеството-майка е придобило още 52 622 дяла, представляващи 2% от капитала на „Голф Клуб“ ООД. Към датата на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет Дружеството е собственик на 78% от дружествения капитал на „Голф Клуб“ ООД.