



ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАНИ
ПРАВО

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД (Дружеството), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета 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 финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този 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 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 финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури

зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия 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 финансовия отчет от страна на предприятието, 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 предприятието. 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 във финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода 28 януари – 31 декември 2014 година, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

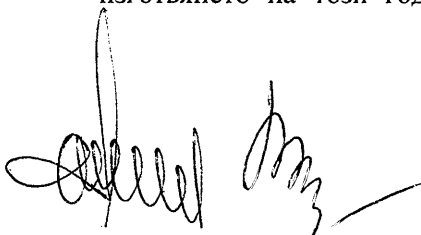
Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на факта, че дружеството е новоучредено и към датата на издаване на одиторския доклад размерът на собствения му капитал (чистата стойност на имуществото) е под размера на вписания в търговския регистър основен капитал. Това обстоятелство е индикатор за декапитализация съгласно Търговския закон. С писмо от 19 май 2015 година мажоритарният акционер на Дружеството е потвърдил пред нас, че при необходимост ще оказва стопанска и финансова подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си като действащо предприятие поне за период от 12 месеца от датата на издаване на финансовия му отчет за 2014 година. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД 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 доклад на ръководството за дейността на България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД за периода 28 януари – 31 декември 2014 година. Този доклад не представлява част от годишния му 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. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2014 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

АФА ООД

АФА ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Валя Йорданова Йорданова
Управител

Рени Георгиева Йорданова
Регистриран ДЕС, отговорен за одита

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



Име на дружеството:

"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД

Съвет на директорите

Пун Сзе Джози Лок
Луи Хон Куонг Чан
Чи Шан Канни Леунг
Хо Йе Юнис Чан

до 23.04.2015г.

от 05.02.2015г.

Изпълнителен директор

Пун Сзе Джози Лок
Чи Шан Канни Леунг
Хо Йе Юнис Чан

от 05.02.2015 г.

Главен счетоводител:

"Гугушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД
Евгени Иванов Найденов

Адрес на управление:

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

Юристи:

Адвокатско дружество "Гугушев и Партньори"

Обслужващи банки:

Инвестбанк АД
Уникредит Булбанк АД

Одитори:

АФА ООД

"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС)ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода 28 януари - 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	(322)
Други разходи за дейността	4	(149)
Загуба от оперативна дейност		(475)
Финансови приходи	5	20
Финансови разходи	5	(105)
Финансови приходи / (разходи), нетно		(85)
Загуба преди данък върху печалбата		(560)
Икономия от данък върху печалбата	6	31
Загуба за годината		(529)
Друг всеобхватен доход за годината		-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(529)

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

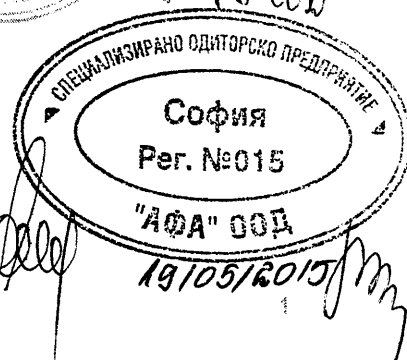
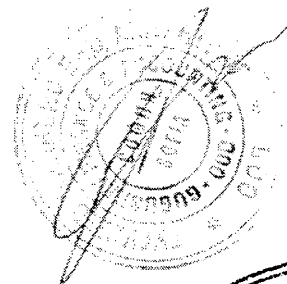
Изпълнителен директор:

Нун Сие Джозе Лок



Гл. счетоводител (съставител):

"Гугушев Флайнгс енд Акаунтинг" ООД -Евгени Иванов Найденов



"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ /ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2014 година

31 декември
 Приложения 2014
 BGN'000

АКТИВИ

Нетекущи активи

Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	7	1,434
Аванси за придобиване на инвестиции	8	5,904
Инвестиции в дъщерни дружества	9	4
Предоставени дългосрочни заеми	10	1,691
Дългосрочни вземания от свързани лица	11	2,471
Активи по отсрочени данъци	12	31
		<u>11,535</u>

Текущи активи

Търговски вземания		6
Други вземания	13	8,851
Парични средства и парични еквиваленти	14	415
		<u>9,272</u>

ОБЩО АКТИВИ

20,807

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал		10,634
Непокрита загуба		(529)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15	<u>10,105</u>

ПАСИВИ

Нетекущи задължения

Задължения към свързани лица	16	9,359
		<u>9,359</u>

Текущи задължения

Краткосрочни задължения по вноски от акционери	17	1,063
Търговски задължения към свързани лица		88
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	16	154
Търговски задължения		20
Други текущи задължения		18
		<u>1,343</u>

ОБЩО ПАСИВИ

10,702

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

20,807

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

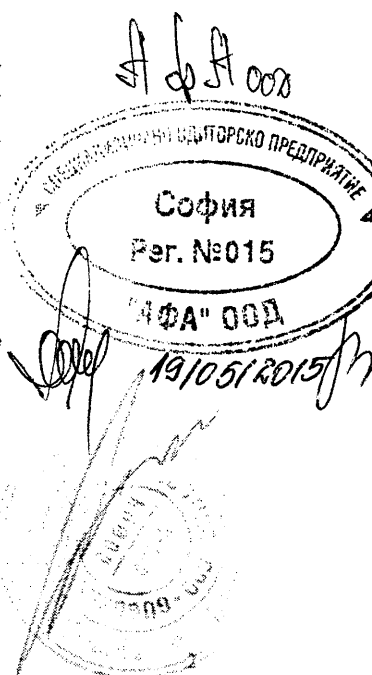
Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 25 е одобрен за издаване от директорите и е подписан от негово име на 19.05.2015г. от:

Изпълнителен директор:

Пун Сис Джозеф Лок

Гл. счетоводител (съставител):

"Гугушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Евгени Иванов Найденов



"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН 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

(374)

Други постъпления/(плащания), нетно

(25)

Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност

(399)

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

193

Предоставени дългосрочни заеми

(1,728)

Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност

(15,676)

Парични потоци от финансова дейност

Постъпления от емисия на акции

10,634

Плащания за допълнителни парични вноски на дъщерни дружества

11

(2,371)

Постъпления от краткосрочни вноски от акционерите

1,063

Постъпления от дългосрочни заеми от свързани предприятия

7,174

Други парични плащания

(10)

Нетни парични потоци от финансова дейност

16,490

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

415

Парични средства и парични еквиваленти на 28 януари

.

Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември

415

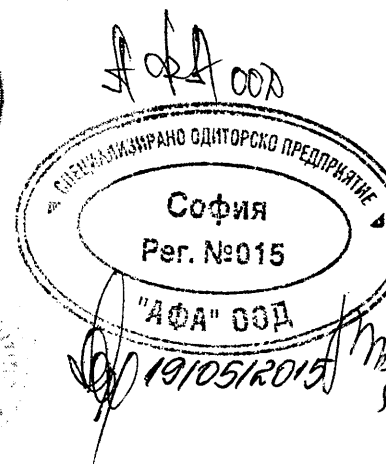
Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.

Изпълнителен директор:

Пун Сзе Джази Лок

Гл. счетоводител (съставител):

"Гусушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Евгени Иванов Найденов



"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЕНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода 28 януари - 31 декември 2014 година

Приложения	Основен акционерен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 28 януари 2014 година	-	-	-
Промени в собствения капитал за 2014 година			
Емисия на акции	10,634		10,634
Общ възобхватен доход за годината, в т.ч.:		(529)	(529)
* загуба за годината		(529)	(529)
Салдо към 31 декември 2014 година	10,634	(529)	10,105

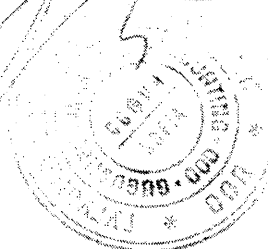
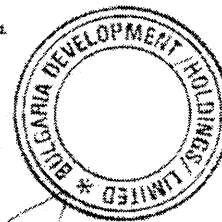
Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Пун Сзг Дявози Лок

Гл. счетоводител (съставител):

"Грушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Евгени Иванов Найденов



„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД “ АД

ГОДИШЕН 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

ОТЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД
ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ап. 4
София 1000

ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД
„Уникредит Булбанк“ АД

ОУНТОР

„АФА“ ООД

Гр. София

Настоящият Годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от учредяване на дружеството 28 януари 2014 г. до 31 декември 2014 г.
Дружеството 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

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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 Мегепарк, 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 стартира 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.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е акционерно дружество.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 Декември 2014г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

Чи Шан Канни Леунг
Луи Хон Куонг Чан
Пуи Сзе Джози Лок

Изпълнителен Директор

Пуи Сзе Джози Лок
Чи Шан Канни Леунг

Към датата на изготвяне и издаване на настоящия доклад за дейността, управленската структура на дружеството е изменена както следва:

Съвет на Директорите:

Чи Шан Канни Леунг
Хо Йее Юнис Чан –от 05.02.2015г.
Пуи Сзе Джози Лок

Изпълнителен Директор

Чи Шан Канни Леунг
Хо Йее Юнис Чан
Пуи Сзе Джози Лок –от 05.02.2015

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 28.01.2014г. - 31.12.2014г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на финансовия 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 финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

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

Структура на основния капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 10 634 240 (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет) лева, разпределен на 10 634 240 (десет милиона шестстотин тридесет и четири хиляди двеста и четиридесет) обикновени, налични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“	69,99%	7 443 755	7 443 755 лева
Чи Шан Канни Леунг	0,01%	213	213 лева
„Бетър Краун Лимитед“	30%	3 190 272	3 190 272 лева

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 доклад за дейността 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%

Резултати за текущия период

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД за периода от 28 Януари 2014 г. до 31 Декември 2014г. е реализирало приходи от лихви по заеми в размер на 20 хил. лв., като разходите за същия период са в размер на 580 хил.лв., или нетния резултат за 2014 г. преди данъчно облагане е загуба в размер на 560 хил.лв.

Важни събития настъпили за дружеството през отчетния период

Годината, завършваща на 31.12.2014г. е първата година от учредяване на дружеството и начало на стартиране на дейността по реализация на инвестиционния проект

„Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. През периода са настъпили следните важни събития:

- Дружеството 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. дружеството е получило услуги, пряко свързани с реализирането на инвестиционния проект в размер на 1,425 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 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 е увеличен от 50 000 лв на 10 634 240 лв.

- Сключени са 2 договора за дългосрочно финансиране от акционер „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

- Придобити са 4 дъщерни дружества, които ще извършват част от дейностите по реализация на проекта, както следва:

- 1. „Света София Ризорт“ ЕООД –регистриран капитал 1 х. лв

- 2. „Модерн Инвестмънт“ ЕООД –регистриран капитал 1 х.лв

- 3. „Витоша Интернешанъл“ ЕООД –регистриран капитал 1 х.лв

- 4. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД –регистриран капитал 1 х.лв

- Дружеството е предоставило заеми на трети страни съгласно сключени договори, както следва:

- 1. Договор за заем от 10.09.2014г. с „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД в размер на 2 000 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 10.09.2024г.

- 2. Договор за заем от 23.10.2014г. с „България Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД в размер на 470 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 23.10.2024г.

- 3. Договор за заем от 11.11.2014г. с „България Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД в размер на 389 069 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 11.11.2024г.

- 4. 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. заемът е погасен.

База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Промени в счетоводните политики и оповестявания

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз. През отчетния период не са извършвани промени в счетоводните политики.

Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Не са налице предпоставки за бъдещи несигурности към датата на баланса, които биха оказали влияние върху балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период.

Оповестяване на свързани лица

Дружеството има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Света София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Витоша интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество
Пуи Сзе Джози Лок	Директор
Чи Шан Канни Леунг	Директор и миноритарен акционер
Луи Хон Куснг Чан	Директор
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитид“	Акционер
Бетър Краун Лимитед	Акционер
„БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД	Пуи Сзе Джози Лок представлява двете дружества
„Белкъм Холдингс“ АД	Пуи Сзе Джози Лок представлява двете дружества

През отчетния период са сключвани следните сделки със свързани лица :

- о Получени услуги от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 66 х.лв. и „Света София Ризорт“ ЕООД в размер на 88 х.лв.
- о Предоставен заем на „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД съгласно сключен договор за заем от 10.09.2014г със следните параметри: договорена сума на заема 2 000 000 евро, годишен лихвен процент 7%, заемен срок до 10.09.2024г. Към 31.12.2014г. са отпуснати 47 х.лв по заема и са начислени 1 х.лв лихви.

- Предоставени допълнителни парични вноски по чл.134 от ТЗ съгласно следните решения на едноличния собственик на капитала на дъщерните дружества „Света София Ризорт“ ЕООД, „Витоша Интернешанъл“ ЕООД и „Модерн Инвестмънт“ ЕООД:
 1. Решение от 23.09.2014г. за допълнителна парична вноска в полза на „Модерн Инвестмънт“ ЕООД в размер на 1 200 000 евро;
 2. Решение от 30.05.2014г. за допълнителна парична вноска в полза на „Света София Ризорт“ ЕООД в размер на 28 000 евро;
 3. Решение от 23.09.2014г. за допълнителна парична вноска в полза на „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 130 000 евро;
- 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%, заеман 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%, заеман срок до 31.12.2020г
- Получена акционерна вноска за увеличение на капитала в размер на 1 063 х.лв..

Ангажменти и условни задължения

Дружеството 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. - 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 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 искове

През отчетния период „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД не е било ищец или съответник по правни искове, заведени от или срещу Дружеството.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството 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

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

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

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

4. Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

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.;
- „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 договори по чл.240б от Търговския закон, които да излизат извън обичайната дейност на дружеството или да се отклоняват от пазарните условия.

6. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие:

Дружеството 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 „БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД:

■ **Промени в управленската политика на Дружеството**

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството. Препятствията 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството до голяма степен зависи от професионална преценка и изпълнение на зададени технически параметри при осъществяване на строителните и монтажни 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. Нещастни 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. Дружеството е длъжно 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 Дружеството бъде признато за отговорно за причиняване на екологични щети, то ще следва да заплати обезщетения и глоби, което

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

Дружеството 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 Дружеството и неговите кредитори.

■ **Регулаторен риск**

Бизнесът на Дружеството 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 Дружеството, могат да доведат до временни затруднения, намаляване на броя на туристите в страната и намалена конкурентноспособност на Дружеството и съответно да повлияят негативно върху неговото оперативно и финансово представяне.

Изпълнителен директор: Пуи Сзе Джози Лок

Дата 19.05.2015г.



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	15
4. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	15
5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	15
6. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	16
7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	16
8. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ	17
9. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	17
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	18
11. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	19
13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	19
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	19
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	20
17. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ВНОСКИ ОТ АКЦИОНЕРИ	20
18. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	20
19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	21
20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	24
23. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	25

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД е дружество, 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 Мегалпарк, ет.5, офис В.

Дружеството е вписано в Търговски регистър с ЕИК 202909501.

1.1. Собственост и управление

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 индивидуален 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 се представлява и управлява от директорите Чи Шан Канни Леунг и Пуи Сзе Джози Лок.

Дружеството 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 няма назначен персонал по трудови правоотношения.

Към датата на издаване на настоящия индивидуален 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. Предмет на дейност

Дружеството 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 стартира 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.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството 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 ДРУЖЕСТВОТО

Индивидуалният 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 дружеството е приело 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 неговата дейност.

Към датата на издаване за одобряване на този 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 дружеството. 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 дружеството 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 дружеството, 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 дружеството са изготвени на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова 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. Сравнителни данни

Отчетната 2014 г. е годината на учредяване на дружеството и първата година, в която то осъществява стопанска дейност. Затова настоящият финансов отчет е изготвен за периода от датата на учредяване на дружеството – 28.01.2014 г. до края на финансовата година – 31 декември 2014 г. и не съдържа сравнителни данни.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството 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

“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 година
обменния 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”.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството 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”.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството 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.

2.6. 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.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв. под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат 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

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Ползният 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).

2.7. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията.

Тези инвестиции не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно и адекватно справедливата стойност на тези акции, измерена чрез пазарни цени.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка в края на всеки отчетен период. При установяване на условия за обезценка и се определи нейният размер, същата се отразява в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага “датата на сключване” на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това, и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от инвестициите. Доходът от продажбата им се представя към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” 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 дружеството 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.

Отсрочени данъчни активи на дружеството се представят нетно срещу негови отсрочени данъчни пасиви, когато и доколкото то се явява за тях данъчния платец в съответната юрисдикция, и то тогава и само тогава, когато дружеството има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данъците върху печалбата.

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

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството 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 дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството 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 дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило 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: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние, предоставени заеми (Приложения № 10, 11, 13 и 14). 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.

2.14.2. 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 № 16 и 17).

3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>28.01. -</i>
	<i>31.12.2014</i>
	<i>BGN '000</i>
Консултантски услуги	255
Реклама	25
Правни услуги	13
Счетоводни услуги	15
Преводачески услуги	3
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	8
Други	3
ОБЩО	322

4. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

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

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

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

	<i>28.01. -</i>
	<i>31.12.2014</i>
	<i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по получени заеми	103
Банкови такси във връзка с получени заеми	2
ОБЩО	105

6. 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	(309)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	-
Отсрочен данък върху печалбата, свързан с възникване и обратно проявление на временни разлики	(31)
Общо икономия от данък върху печалбата, отчетена в Отчета за всеобхватния доход	(31)

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

Счетоводна загуба за годината	(560)
Данък върху печалбата – 10%	(56)
От непризнати суми по данъчна декларация	25
Общо	(31)

7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

Дружеството е стартирало 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. дружеството е получило услуги, пряко свързани с реализирането на инвестиционния проект в размер на 1,425 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.

8. 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.

9. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

	31.12.2014
	BGN '000
„Св.София Ризорт“ ЕООД	1
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	1
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	1
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	1
ОБЩО	4

Предметът на дейност на дъщерните дружества и датата на придобиване 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. 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.

„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. Датата на придобиване съвпада с датата на учредяване на дружеството – 07.05.2014 г.

„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. Датата на придобиване съвпада с датата на учредяване на дружеството – 07.05.2014г.

„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. Датата на придобиване съвпада с датата на учредяване на дружеството -07.05.2014 г.

10. 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)	1 674
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	17
ОБЩО	1 691

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума '000	Падеж	Лихвен %	31.12.2014	
				BGN'000	BGN'000
				<i>в т.ч. лихва</i>	
Евро	470	23.10.2024 г.	7%	913	11
Евро	389	11.11.2024 г.	7%	761	6
				1 674	17

11. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Представените в отчета за финансово състояние *предоставени дългосрочни вземания от свързани лица*, включват:

	31.12.2014
	BGN '000
Предоставен дългосрочен заем към дъщерно дружество	48
Предоставени допълнителни парични вноски на дъщерни дружества	2 423
ОБЩО	2 471

Предоставеният на дъщерното дружество заем е при следните условия:

- Договорен размер на заема – 2 млн. евро
- Падеж – 10.09.2024 г.
- Лихва – 7%
- Обезпечение – няма

В качеството си на едноличен собственик на капитала България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед АД е направило *допълнителни парични вноски* на три от дъщерните си дружества на основание на чл. 134 от Търговския закон. Вноските са безлихвени и със срок на връщане 5 г. от датата на решенията на едноличния собственик, т.е. 30.09.2020 г. (Приложение 20).

12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив върху размера на реализираната за годината данъчна загуба. При признаване на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2014
	BGN '000
Вземания от „Голф Клуб“ ЕООД	8 771
Други вземания	80
ОБЩО	8 851

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.

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

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

- в лева – 219 х.лв.;
- във валута – 196 х.лв. (98 х. евро)

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

31.12.2014

BGN 000

Основен капитал	10 634
Непокрита загуба	(529)
ОБЩО	10 105

Основен капитал

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

Непокритата загуба включва загубата от текущия период – (529) х.лв.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао
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)

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао
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)

17. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ВНОСКИ ОТ АКЦИОНЕРИ

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

18. 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.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено 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 дружеството се осъществява текущо от изпълнителните директори.

Категории финансови инструменти:

	31.12.2014
	BGN '000
Финансови активи	
<i>(кредити и вземания)</i>	
Предоставени дългосрочни заеми	1 691
Дългосрочни вземания от свързани лица	2 471
Търговски и други вземания	8 793
Парични средства и парични еквиваленти	415
Общо	13 370
Финансови пасиви	
<i>Финансови пасиви по амортизирана стойност</i>	
Получени заеми	9 359
Лихви по заеми	154
Търговски и други задължения	115
	9 628

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

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено 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 дружеството са: пари в банкови сметки, предоставени заеми, вземания от свързани лица и значително ограничен размер търговски и други краткосрочни 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 дружеството е свързан основно с предоставените заеми на 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 дружеството 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 дружеството 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.

<u>31 декември 2014</u>	<u>до 1 м.</u>	<u>1 до 3 м.</u>	<u>над 1 г.</u>	<u>Общо</u>
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	9 359	9 359
Лихви по получени заеми	154	-	5 882	6 036
Търговски и други задължения	115	-	-	115
Общо	269	-	15 241	15 510

Риск на лихвоносни паричните потоци

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

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

Дружеството е изложено на лихвен риск от своите задължения по заеми към свързани лица, които обичайно са с фиксиран лихвен процент. Дружеството 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 дружеството към отделните видове финансов риск:

Лихвен анализ

31 декември 2014	<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	-	2 092	11 278	13 370
Финансови пасиви	-	9 359	269	9 628

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството 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.

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

Стратегията на ръководството на дружеството 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 дружеството 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, дружеството очаква да реализира тези

“БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД“ АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 година
 финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във
 времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Дружеството има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Света София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество
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 е оповестен в Приложение
 1.1.

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

	28.01 - 31.12.2014 BGN 000
Доставки на услуги от:	
„Света София Ризорт“ ЕООД	66
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	88
Предоставени заеми:	
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	48
Предоставени допълнителни парични вноски по чл. 134 от ТЗ:	
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	236
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	2 133
„Света София Ризорт“ ЕООД	133
„Света София Ризорт“ ЕООД –погасена вноска	(79)

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 11, 16 и 17.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

23. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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