

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

ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД

31 декември 2022 г.

# Съдържание

## Страница

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Отчет за финансовото състояние                                | 1  |
| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен<br>доход | 2  |
| Отчет за промените в собствения капитал                       | 3  |
| Отчет за паричните потоци                                     | 4  |
| Пояснения към годишния финансов отчет                         | 5  |
| Годишен доклад за дейността                                   | 30 |
| Декларация за корпоративно управление                         | 51 |
| Декларация от отговорните лица                                | 59 |
| Доклад на независимия одитор                                  | -  |

## Отчет за финансовото състояние

| Активи                                | Пояснение | 31 декември<br>2022<br>хил. лв. | 31 декември<br>2021<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                |           |                                 |                                 |
| Оборудване                            | 5         | 6                               | 14                              |
| Инвестиционни имоти                   | 6         | 1 703                           | 1 606                           |
| Инвестиции в дъщерни предприятия      | 7         | -                               | 50                              |
| Предплащания и други активи           | 8         | 223                             | 299                             |
| Отсрочени данъчни активи              | 9         | -                               | 28                              |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           | <b>1 932</b>                    | <b>1 997</b>                    |
| <b>Текущи активи</b>                  |           |                                 |                                 |
| Краткосрочни финансови активи         | 10        | 11 530                          | 10 957                          |
| Вземания по предоставени заеми        | 11        | 775                             | 2 681                           |
| Вземания по цесии и други вземания    | 12        | 12 870                          | 17 172                          |
| Вземания от свързани лица             | 22        | 4 433                           | 2 391                           |
| Предплащания и други активи           | 8         | 375                             | 376                             |
| Пари и парични еквиваленти            | 13        | 23                              | 13                              |
| <b>Текущи активи</b>                  |           | <b>30 006</b>                   | <b>33 590</b>                   |
| <b>Общо активи</b>                    |           | <b>31 938</b>                   | <b>35 587</b>                   |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>      |           |                                 |                                 |
| <b>Собствен капитал</b>               |           |                                 |                                 |
| Акционерен капитал                    | 14        | 4 609                           | 4 609                           |
| Резерви                               |           | 48                              | 39                              |
| Неразпределена печалба                |           | 941                             | 397                             |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |           | <b>5 598</b>                    | <b>5 045</b>                    |
| <b>Пасиви</b>                         |           |                                 |                                 |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                   | 15        | 13 925                          | 18 505                          |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 9         | 20                              | -                               |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           | <b>13 945</b>                   | <b>18 505</b>                   |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                   | 15        | 12 347                          | 12 005                          |
| Търговски и други задължения          | 16        | 46                              | 30                              |
| Задължения към свързани лица          | 22        | 2                               | 2                               |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           | <b>12 395</b>                   | <b>12 037</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>                    |           | <b>26 340</b>                   | <b>30 542</b>                   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> |           | <b>31 938</b>                   | <b>35 587</b>                   |

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

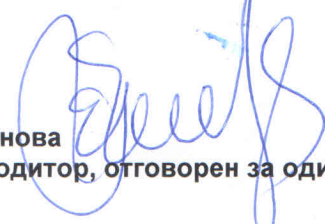
Изпълнителен директор:   
/Дима Шаранкова/  
София

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 30.03.2023 г.  
С одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество № 032  
Марий Апостолов  
Управител



Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

|                                                                       | Пояснение | 2022<br>хил. лв. | 2021<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Печалба от операции с финансови инструменти                           | 17        | 783              | 396              |
| Финансови приходи                                                     | 18        | 1 268            | 1 406            |
| Финансови разходи                                                     | 18        | (1 743)          | (1 863)          |
| Загуби от обезценка на финансови активи                               | 26.2      | 296              | (29)             |
| Печалба от промяна в справедливата стойност<br>на инвестиционни имоти | 6         | 97               | 316              |
| Други приходи                                                         |           | 2                | 1                |
| Разходи за външни услуги                                              | 19        | (55)             | (36)             |
| Разходи за персонала                                                  | 21.3      | (27)             | (24)             |
| Разходи за амортизация на нефинансови<br>активи                       | 5         | (6)              | (7)              |
| Други разходи                                                         |           | (14)             | (24)             |
| <b>Печалба преди данъци</b>                                           |           | <b>601</b>       | <b>136</b>       |
| Разходи за данъци върху дохода                                        | 20        | (48)             | (47)             |
| <b>Печалба за периода</b>                                             |           | <b>553</b>       | <b>89</b>        |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b>                              |           | <b>553</b>       | <b>89</b>        |

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

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Дима Шаранкова/

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на  
"Дивелъпмънт Асетс" АД от 30.03.2023 г.  
С одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество № 032  
Марий Апостолов  
Управител

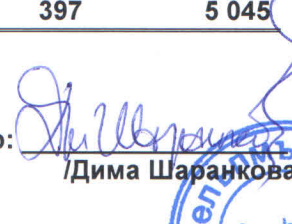
Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са представени в хил. лв. | Акционерен капитал | Резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2022 г.            | 4 609              | 39      | 397                    | 5 045                 |
| Печалба за годината                   | -                  | -       | 553                    | 553                   |
| Общо всеобхватен доход за годината    | -                  | -       | 553                    | 553                   |
| Формиране на резерви                  | -                  | 9       | (9)                    | -                     |
| Салдо към 31 декември 2022 г.         | 4 609              | 48      | 941                    | 5 598                 |

|                                    |       |    |     |       |
|------------------------------------|-------|----|-----|-------|
| Салдо към 1 януари 2021 г.         | 4 609 | 32 | 315 | 4 956 |
| Печалба за годината                | -     | -  | 89  | 89    |
| Общо всеобхватен доход за годината | -     | -  | 89  | 89    |
| Формиране на резерви               | -     | 7  | (7) | -     |
| Салдо към 31 декември 2021 г.      | 4 609 | 39 | 397 | 5 045 |

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

Изпълнителен директор:   
/Дима Шаранкова/

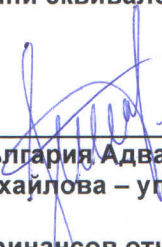
Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 30.03.2023 г.  
С одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

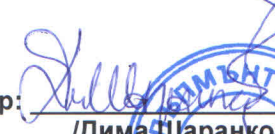
Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество № 032  
Марий Апостолов  
Управител

Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

| Вид паричен поток                                           | Пояснение | 2022<br>хил. лв. | 2021<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                   |           |                  |                  |
| Плащания за придобиване на финансови активи                 |           | (582)            | (3 883)          |
| Постъпления от продажба на финансови активи                 |           | 7 577            | 4 756            |
| Предоставени заеми                                          |           | (2 056)          | (1 408)          |
| Постъпления от предоставени заеми                           |           | 924              | 1 374            |
| Получени лихви                                              |           | 133              | 844              |
| Плащания към доставчици                                     |           | (79)             | (43)             |
| Плащания към персонал и осигурителни институции             |           | (27)             | (23)             |
| Други парични потоци от оперативна дейност                  |           | 1                | (42)             |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>            |           | <b>5 891</b>     | <b>1 575</b>     |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                |           |                  |                  |
| Плащания за придобиване на инвестиционни имоти              | 6         | -                | (194)            |
| Плащания за придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия | 7         | -                | (50)             |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>         |           | <b>-</b>         | <b>(244)</b>     |
| <b>Финансова дейност</b>                                    |           |                  |                  |
| Получени заеми                                              | 23        | 12 335           | 10 803           |
| Платени заеми                                               | 23        | (16 584)         | (10 489)         |
| Плащания на лихви, такси и комисионни                       | 23        | (1 632)          | (1 624)          |
| Други парични потоци от финансова дейност                   |           | -                | (36)             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>             |           | <b>(5 881)</b>   | <b>(1 346)</b>   |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>           |           | <b>10</b>        | <b>(15)</b>      |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода            |           | 13               | 28               |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>         | 13        | <b>23</b>        | <b>13</b>        |

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

Изпълнителен директор:   
/Дима Шаранкова

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Дивелъпмънт Асетс" АД от 30.03.2023 г.  
Одиторски доклад, издаден от Грант Торнтон ООД

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество № 032  
Марий Апостолов  
Управител

Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита