

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 ГОДИНА  
на "ФАКТОРИ" АД**

**1. Учредяване и регистрация**

"ФАКТОРИ" е акционерно дружество, регистрирано СГС по ф.д. № 17486/1997 г. в София. Дружеството е получило разрешение №41-ИП/29.04.1998г. от КФН за извършване на дейност като инвестиционен посредник и разрешение №096 / 30.07.2004г. от БНБ за извършване на дейност като финансова къща.

Седалището и адрес на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 67.

Основният капитал на дружеството в размер на 1 855 000 лева е разпределен в 265 000 броя безналични акции с номинална стойност 7 лв.всяка една. Капитала е внесен изцяло.

Официалната регистрирана интернет страница е: [www.factory.bg](http://www.factory.bg), електронният адрес: [factory@abv.bg](mailto:factory@abv.bg)

Предметът на дейност на дружеството е свързан с:

1. приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа;
2. изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти;
3. сделки за собствена сметка с ценни книжа;
4. управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента;
5. предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа;
6. поемане на емисии ценни книжа и/или предлагане за първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на ценните книжа за собствена сметка;
7. предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка.

*Както и извършване на следните допълнителни услуги:*

8. съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги

като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения;

9. предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба;

10 консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия;

11. сделки с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги;

12. инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа;

Дружеството има едностепенна форма на управление. Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите.

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на Закона за счетоводството и в съответствие с приложимите международни стандарти за финансови отчети /МСФО/.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

Всички данни на финансовия отчет са в хил. лева.

За целите на счетоводството е използван счетоводен продукт, разрешен от КФН даващ вярно и честно отразяване на дейността на дружеството и гарантиращ достоверността на предоставената информация във финансовите отчети.

След изготвяне на годишния финансов отчет няма случили се съществени събития.

Финансовите отчети са:

а) Отчет за всеобхватния доход:

Отчетът за всеобхватния доход е изготвен в съответствие с изискванията на МСС 1 – Представяне на финансовите отчети. Отчета е изготвен според характера на разходите.

б) Отчет за финансовото състояние:

Отчета за финансовото състояние е съставен в съответствие с изискванията на МСС 1 – Представяне на финансовите отчети. Отчета е изготвен разграничавайки текущите и нетекущите активи и пасиви.

в) отчет за паричните потоци:

- метод на отчитане на паричните потоци – пряк метод;
- промяна в политиката за определяне състава на паричните наличности и еквиваленти- няма;

г) отчет за собствения капитал:

Основният капитал на дружеството в размер на 1 855 000 лева е разпределен в 265 000 броя безналични акции с номинална стойност 7 лв.всяка една. Капитала е внесен изцяло.

## **2.2 Общи положения**

При осъществяване на отчетността на предприятието и съставянето на финансовия отчет са прилагани принципите: текущо начисляване, действащо предприятие, предимство на съдържанието пред формата, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, запазване на счетоводната политика от преходни отчетни периоди.

## **2.3. Машини, съоръжения и оборудване**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

| Група активи                          | Полезен срок на<br>годност (години) |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Сгради, съоръжения, предавателни у-ва | 25                                  |
| Компютри                              | 2                                   |
| Мащини и оборудване                   | 3.3                                 |
| Транспортни средства                  | 4                                   |
| Стопански инвентар                    | 6.7                                 |
| Други ДМА                             | 6.7                                 |

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца на придобиване или въвеждане в употреба на актива.

#### 2.4. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на неговата покупна цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходи и разходи в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди или когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези два случая разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

| Група активи              | Полезен срок<br>на годност<br>(години) |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Софтуер                   | 2                                      |
| Патенти                   | 10                                     |
| Други нематериални активи | 6,7                                    |

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца на придобиване или въвеждане в употреба на актива.

## **2.5. Операции в чуждестранна валута**

Финансовите отчети са изготвени в български лева. Левовите парични наличности са номиналната им стойност. При придобиването чуждестранната валута се заприходява по цена на придобиване.

Сделките в чуждестранна валута се записват при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обявления от БНБ официален обменен курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

## **2.6. Приходи и разходи**

Приходите се отчитат при спазване на счетоводния принцип на начисляването.

## **2.7. Финансови активи**

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Финансовите активи се посочват в отчетите по пазарна цена, определена от борсови сделки на БФБ-София. При условие, че не се търгуват на БФБ-София се използва историческата стойност на актива.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им.

Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При невъзможност да се оценят чрез метода на ефективната лихва, се оценяват по очакваната стойност, която ще бъде получена при техния падеж.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. При фиксиран падеж се оценяват по стойността, която ще се получи при падежа.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката.

Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

## **2.10 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

## **2.11 Капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения. Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за приходи и разходи.

## **2.12 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

## **2.13 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг. Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на

друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи. Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита.

Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за приходи и разходи на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент на лизинговата вноска.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

## **2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породим необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект. Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата

приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **3. Пояснения към финансов отчет**

#### **3.1. Финансови активи:**

Ценни книжа: 1 663 хил.лв.

Общо финансови активи: 1 663 хил.лв.

#### **3.2. Парични средства и еквиваленти**

Дружеството разполага с парични средства в размер на 18 хил.лева

#### **3.3. Търговски инвестиции**

Капиталови ценни книжа: 163 хил.лв.

Общо търговски инвестиции: 163 хил.лв.

#### **3.4. Основен капитал.**

Основният капитал на дружеството в размер на 1 855 000 лева е разпределен в 265 000 броя безналични акции с номинална стойност 7 лв.всяка една. Капитала е внесен изцяло.

Основният капитал съответства на актуалната съдебна регистрация.

#### **3.5. Фонд Резервен**

Дружеството има образуван фонд Резервен в съответствие с изискванията на чл.10, ал.1 от ЗПФИ.

Резервите са определени в нормативноопределения размер.  
Към края на отчетния период дружеството разполага с фонд Резервен в размер на 244 хил.лева.

### **3.6. Финансов резултат от предходен период.**

Загуба от предходен период в размер на 266 хил.лева

### **3.7. Финансов резултат от текущ период.**

Загуба от текущ период в размер на 13 хил.лева

### **3.8. Задължение към персонала.**

Към 31.12.2021г. дружеството няма задължения към персонала.

### **3.9. Данъчни задължения.**

Към 31.12.2021г. дружеството има данъчни задължения в размер на 17 хил.лева.

### **3.10. Други задължения.**

Към 31.12.2021г. дружеството има задължения, свързани с увеличение на капитала на дружеството в размер на 7 хил.лв.

### **3.11. Положителни разлики от промяна на валутни курсове.**

Към 31.12.2021 г. положителните разлики от промяна на валутни курсове са в размер на 76 хил.лв.

### **3.12. Приходи от операции с финансови активи и инструменти.**

Към 31.12.2021 г. приходите от операции с финансови активи и инструменти са в размер на 9 хил.лв.

### **3.13. Приходи от лихви**

Към 31.12.2021 г. дружеството няма отчетени приход от лихви.

### **3.14. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове.**

Към 31.12.2021 г. отрицателните разлики от промяна на валутни курсове са в размер на 5 хил.лв.

### **3.15. Разходи от операции с финансови активи и инструменти.**

Към 31.12.2021 г. разходите от операции с финансови активи и инструменти са в размер на 2 хил.лв.

### **3.16. Нефинансови приходи.**

Към 31.12.2021 г. дружеството е реализирало нефинансови приходи в размер на 97 хил.лв.

### **3.17. Заплати, социално и пенсионно осигуряване**

Възнаграждение по трудов договор: 40 хил.лв.

Социално и пенсионно осигуряване: 7 хил.лв.

Общо заплати, социално и пенсионно осигуряване: 47 хил.лв

### **3.18. Разходи за външни услуги**

Към 31.12.2021 г. разходите за външни услуги са в размер на 141 хил.лв.

### **3.19. Печалба/(загуба)**

Дружеството е реализирало загуба в размер на 13 хил.лева.

Няма настъпили събития между края на отчетния период и изготвянето на финансовия отчет

Ръководител: .....  
Лимбър Лимбър ЧОВАНОВ

Съставител: .....  
Лимбър Лимбър ЧОВАНОВ

Дата: ..... 2022 г.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на инвестиционен посредник „ФАКТОРИ“ АД**

**1. Изложение на развитието на дейността и състоянието на Инвестиционния посредник**

„ФАКТОРИ“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“, № 67. Акционерният капитал на дружеството е в размер на 1 855 000 лева.

През 2021 г. инвестиционният посредник отчете загуба в размер на 13 хиляди лева.

**2. Важни събития и резултати, проявили се след края на отчетния период и преди датата на изготвяне на отчета, които могат да са от значение за дейността през 2021 г.**

Няма настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване, които биха могли да променят значително финансовото състояние на дружеството, представено в настоящия отчет.

**3. Предвиждано развитие на дружеството**

Основна цел, която си поставя „ФАКТОРИ“ АД през 2021 г. е привличане на нови клиенти и реализиране на печалба в края на годината.

**4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

„ФАКТОРИ“ АД не извършва научноизследователската и развойната дейност.

**5. Информация по реда на Търговския закон**

През изтеклата 2021 г. „ФАКТОРИ“ АД не е придобивало собствени акции.

Акциите на „ФАКТОРИ“ АД са свободно прехвърляеми при прилагане на разпоредбите на действащото законодателство.

**6. Клонове и офиси на дружеството**

„ФАКТОРИ“ АД няма регистрирани клонове по смисъла на Търговския закон. Дружеството има офис в гр. София, ул. Михаил Тенев 12, Бизнес център Евротур.

**7. Информация за използваните от предприятието финансови инструменти**

“ФАКТОРИ” АД притежава лиценз за сделки с финансови инструменти за собствена сметка.

Дружеството предимно е инвестирало в Държавни ценни книжа.

Инвестиционния посредник има изградена система за наблюдение и контрол на рисковите фактори, с която се цели ограничаването им до минимум.

#### **Рискове за ИП “ФАКТОРИ” АД, свързани с финансовите инструменти за собствена сметка**

**Пазарен риск** - възможността да се реализират загуби поради неблагоприятни изменения в цените на ценни книжа, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други.

**Основен риск за дейността на дружеството е понижаване на пазарните цени на притежаваните финансови инструменти.** Понижаване на цените на акциите води до отчитане на преоценъчни загуби и съответното намаляване стойността на активите. Стремелът на ръководството на “ФАКТОРИ” АД е портфейла на посредника да бъде достатъчно добре диверсифициран по компании и отрасли, така че основният риск, който да се носи да е пазарният риск, като цяло и да се минимизира специфичното влияние на отделните компании.

**Валутен риск.** Към датата на приемане на отчета България продължава да има фиксиран курс към еврото, което премахва в значителна степен валутния риск за инвестираните в деноминирани в български лева активи. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс 1 евро към 1.95583 лв.

**Лихвен риск.** засега дружеството е инвестирало в облигации Предвижданията на “ФАКТОРИ” АД са, че в краткосрочен и средносрочен план е възможно да бъде извършено намаление на лихвените равнища.

**Ликвиден риск** – възможността от загуби от наложителни продажби на активи при неблагоприятни пазарни условия за посрещане на неочаквано възникнали краткосрочни задължения. Дружеството управлява ликвидният риск чрез вътрешна система за ежедневно наблюдение и управление на ликвидността, поддържане на достатъчна наличност от парични средства съобразно структурата на активите и пасивите, за да може безпроблемно да осигури необходимите средства за посрещане на задълженията си.

**Кредитен риск** – възможността за намаляване на стойността на позицията в един финансов инструмент при неочаквани събития от кредитен характер свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите в които те извършват дейност.

По отношение на риска на насрещната страна по сделки с ценни книжа, той е минимален, тъй като на пазарът, където оперира дружеството, условията на сетълмент са “доставка срещу плащане”.

**Операционен риск** – възможността да се реализират загуби, свързани с грешки или несъвършенства в системата на организация, недостатъчно квалифициран персонал, неблагоприятни външни събития от нефинансов характер, включително и правен риск.

С цел намаление на рисковете, произтичащи от оперативни събития, инвестиционният посредник прилага политики, правила и процедури, които се базират на изисквания залегнали в българското и европейското законодателство и добрите търговски практики.

**Риск от концентрация** – възможността от загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към емитенти, групи свързани емитенти, емитенти от един и същ икономически отрасъл или географска област, което може да причини значителни загуби. По отношение на този риск дружеството има изградена система за наблюдение и контрол на големите експозиции спрямо една емисия или емитент.

Ръководител: .....  
Илиян Илиянов

Дата: 17.03.2022 г.