

**„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА**  
**ДЕЙНОСТТА**

КЪМ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

## СТРАНИЦА

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА                                | 3  |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД | 10 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ                             | 11 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ                    | 12 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ                                  | 13 |
| ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ         | 14 |
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР                                            |    |

## **„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД**

### **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### **1. Преглед на резултатите от дейността на групата**

„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД, гр. София, е дружество, е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 31.08.2018 г. с ЕИК 205254848.

Към 31.12.2020 г. капиталът на дружеството е в размер на 1,000 (хиляда) лева, разпределени в 1,000 (хиляда) равни и неделими дяла, с номинална стойност от 1 (един) лев всеки.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец“, №7, ет. 3.

Към 31.12.2020 г. едноличен собственик на дружеството е „Кей Ел Ес Ен“ ООД.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиционна дейност, управление на портфейли и активи събиране на вземания и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. В случай че за извършване на някоя дейност се изисква регистрация или лиценз, дружеството ще я извършва само след съответната регистрация или получаване на лиценз.

Групата „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД се състои от „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД и „ХипоКредит“ ЕАД.

„ХипоКредит“ ЕАД, гр. София е дружество, първоначално регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година като акционерно дружество, с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г. с ЕИК 131241783.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец“, №7, ет.3.

Към 31.12.2020 г. акционерният капитал на „ХипоКредит“ ЕАД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Предметът на дейност е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Структурата на капитала на дружеството е както следва:

| <b>Акционер</b>            | <b>31.12.2020 г.</b> |                | <b>31.12.2019 г.</b> |                |
|----------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                            | <b>Брой акции</b>    | <b>Дял в %</b> | <b>Брой акции</b>    | <b>Дял в %</b> |
| „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД | 70,000               | 100.00         | -                    | -              |
| „Кефер“ ЕООД               | -                    | -              | 10,000               | 14.29          |
| „Кредитекс“ ЕООД           | -                    | -              | 60,000               | 85.71          |
| <b>Общо</b>                | <b>70,000</b>        | <b>100.00</b>  | <b>70,000</b>        | <b>100.00</b>  |

През 2020 г. приходите от дейността на групата възлизат на 798 хил. лева.

Финансовият резултат на групата преди данъчно облагане е загуба в размер на 6 хил. лева.

Към 31.12.2020 година паричните средства на дружеството възлизат на 98 хил. лева.

## „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД

### ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

|                         | 2020 г.    | 2019 г.    | Изменение<br>2020 г./2019 г. |
|-------------------------|------------|------------|------------------------------|
|                         | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.)                   |
| Приходи от лихви        | 17         | -          | 17                           |
| Други финансови приходи | 781        | -          | 781                          |
| <b>Общо</b>             | <b>798</b> | <b>-</b>   | <b>798</b>                   |

Оперативните и административни разходи на групата са структурирани както следва:

|                           | 2020 г.    | 2019 г.    | Изменение<br>2020 г./2019 г. |
|---------------------------|------------|------------|------------------------------|
|                           | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.)                   |
| Разходи за външни услуги  | 34         | -          | 34                           |
| Разходи за възнаграждения | 122        | -          | 122                          |
| Други разходи             | 4          | -          | 4                            |
| <b>Общо</b>               | <b>160</b> | <b>-</b>   | <b>160</b>                   |

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

|                                                          | 2020 г.    | 2019 г.    | Изменение<br>2020 г./2019 г. |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------|
|                                                          | (хил. лв.) | (хил. лв.) | (хил. лв.)                   |
| <b>Финансов резултат от дейността</b>                    |            |            |                              |
| Разходи за лихви                                         | (141)      | -          | (141)                        |
| Приходи от лихви                                         | 17         | -          | 17                           |
| Нетни разходи за обезценка на финансови активи           | (288)      | -          | (288)                        |
| Други финансови приходи/разходи, нетно                   | 576        | -          | 576                          |
| Други приходи/разходи, нетно                             | (170)      | -          | (170)                        |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>                    | <b>(6)</b> | <b>-</b>   | <b>(6)</b>                   |
| Разходи за данъци                                        | -          | -          | -                            |
| <b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b> | <b>(6)</b> | <b>-</b>   | <b>(6)</b>                   |

Финансовият резултат за 2020 г. е загуба в размер на 6 хил. лева.

Въз основа на финансовите отчети към 31.12.2020 г. са изготвени показателите, представени в таблицата по-долу:

|                                                                                                         | <b>2020 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Рентабилност на приходите</b><br>(Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност) | -1%            |
| <b>Ефективност на приходите</b><br>(Разходи за дейността/Приходи от дейността)                          | -101%          |
| <b>Коефициент на обща ликвидност</b><br>(Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)                   | 1.20           |
| <b>Коефициент на бърза ликвидност</b><br>(Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)              | 0.68           |
| <b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b><br>(Парични средства/Текущи задължения)                       | 0.01           |
| <b>Коефициент на финансова автономност</b><br>(Собствен капитал/Привлечен капитал)                      | -0.01          |
| <b>Коефициент на задлъжнялост</b><br>(Привлечен капитал/Собствен капитал)                               | -82.02         |

## **1.2 Оперативен и технически доклад**

През 2020 г. дейността на групата се финансира чрез собствени и заемни средства от собствениците.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит” ЕАД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2021 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

Падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно – се променя или отменя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, проведено преди 31<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на емисията. Очакванията на ръководството са през 2021 г. падежите да бъдат удължени.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на ликвидността на групата в бъдеще, през 2021 г., тя ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

## **2. Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет**

Годишният консолидиран финансов отчет на „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД е изготвен към 31.12.2020г.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен на 31.08.2021 г.

## **3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството**

Дейността на групата създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за „ХипоКредит” ЕАД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотeki и/или да си осигури финансиране за дейността. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори

оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волатилна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През годините, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разрази се през 2009 г.

Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който все още не е компенсиран в редица райони на страната.

### **Кредитен риск**

Групата поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от групата.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуба от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента е извършена оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости.

***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се отнася до риска групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения. Към края на 2020 г. групата не изпитва ликвидни проблеми.

***Лихвен риск***

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на групата. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка), като във всеки договор е вписана клауза за неин минимален размер.

***Валутен риск***

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Групата е ограничило във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и търговски заеми) в лева и евро, и от друга страна е сключвало договори за финансиране на недвижими имоти в единната европейска валута.

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

Групата не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

**5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството**

Вероятното бъдещо развитие на групата е свързано със запазване на финансова стабилност. Върху дейността на групата влияние оказват следните фактори:

**5 а.** Трудности при реализация (продажба) на придобитите от групата имоти, обезпечения по финансираните проекти.

Регистрираните в края на 2009 г. трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите години по отношение на недвижимите имотите в някои райони на страната.

**5 б.** Риск от финансови трудности при клиентите. Значими експозиции към други контрагенти, които са или могат да бъдат значително изложени на риск.

**5 в.** Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми с фиксирана лихва, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост, тъй като групата изплаща само лихви.

**5 г. Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.**

Групата посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

През 2021 г. групата не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

**5 д. Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.**

Групата не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства ще се използват за погасяване на задълженията по издадените от „ХипоКредит” ЕАД облигационни емисии.

**5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.**

Не считаме, че има налични и известни на нас, други съществени обстоятелства, извън гореописаните.

**6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството под влияние на пандемията от COVID-19**

Първият случай на заболяването от Covid-19 е регистриран през декември 2019 г. в гр. Ухан, Китай. Вирусът бързо се разпространява и на 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви епидемията за пандемия. Първият доказан случай на болестта в България е от 8 март 2020 г. Като защитна мярка срещу разпространяването на болестта, в много държави беше обявено извънредно положение. В България то се въведе на 13 март 2020 г. за срок от един месец, по-късно този срок беше удължен с още един месец, т.е. до 13.05.2020 г. Всички предприети мерки бяха уредени със Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., обнародван в ДВ бр. 28 от 24.03.2020 г. /Закона/

С извънредното положение в България бяха наложени редица ограничения, които повлияха негативно върху цялостната житейска и икономическа среда – затвориха големите търговски центрове, заведенията за хранене, спортните центрове и др, в резултат на което много производители и търговци спряха работа, бяха освободени от работа служители и работници, повиши се безработицата.

За периода на извънредното положение спряха да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждат задължения за частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на срока по чл. 175в, ал. 1, т. 2 от същия закон. Спряха се всички обявени публични продани и въводи във владение, обявени от държавните и частните съдебни изпълнители. Спря се налагането на заповеди на банкови сметки на физически лица и на лечебни заведения, заповеди върху трудови възнаграждения и пенсии, обезпечителни мерки върху медицинска апаратура и оборудване, както и извършването на описи на движими вещи и недвижими имоти, собственост на физически лица, освен за задължения за издръжка, за вреди от неопозволено увреждане и за вземания за трудови възнаграждения. Ограничиха се нотариалните производства до неотложни такива. За периода на извънредното положение се спря прилагането на последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително лихви и неустойки за забава, както и непаричните последици като предсрочна изискуемост, разваляне на договор и изземване на вещи.

Основният риск, който групата идентифицира към момента на одобрение на финансовия отчет е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта.

1. Основно влияние върху портфейла на „ХипоКредит” ЕАД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, тъй като към 31.12.2020 г. 69% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение публичните продани и въводите във владение се насрочват наново, като не се дължат нови такси и разноски, като срещу клиентите –

## **„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД**

### **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

физически лица това ще започне след 21 юли 2020 г. Сроковете по съдебните производства започват да текат от 21 май 2020 г.

2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотeki върху недвижими имоти, „ХипоКредит” ЕАД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, като към момента се регистрира забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени. Очаква се забавяне в продажбата на ипотекираните имоти, които предстои да бъдат изнесени на публична продажба, както и на придобитите имоти от дружеството по договори за заем.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продажби не зависи от „ХипоКредит” ЕАД и невъзможността да се прогнозира на този етап какви ще са промените на пазара на недвижими имоти като структура на предлагането и търсенето по видове имоти, както и движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

#### **Мерки**

„ХипоКредит” ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла „ХипоКредит” ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на групата се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на групата в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

#### **7. Наличие на клонове на групата**

Към 31.12.2020 г. групата няма открити клонове.

09.09.2021 г.

Управител:

Николай Нешев

**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                           | Бележка | 2020 г.<br>(хил. лв.) |
|-------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Приходи от лихви                          | 2       | 17                    |
| Разходи за лихви                          | 3       | (141)                 |
| <b>Нетни приходи/(разходи) от лихви</b>   |         | <b>(124)</b>          |
| Други доходи                              | 4       | (10)                  |
| Финансови приходи                         | 5       | 781                   |
| Финансови разходи                         | 6       | (493)                 |
| Разходи за персонал                       | 7       | (122)                 |
| Други оперативни разходи                  | 8       | (38)                  |
| <b>Загуба преди данъчно облагане</b>      |         | <b>(6)</b>            |
| Разходи за данъци                         | 9       | -                     |
| <b>Нетна загуба за годината</b>           |         | <b>(6)</b>            |
| Друг всеобхватен доход за годината        |         | -                     |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b> |         | <b>(6)</b>            |

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 09.09.2021 г.

Пояснителните приложения от страница 14 до страница 46 са неразделна част от този годишен консолидиран финансов отчет.

Дата на съставяне: 31.08.2021 г.

Николай Нешев  
Управител

„ККАТ” ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил, съгласно одиторски доклад от дата: 09.09.2021 г.:

„Филипов Одитинг” ООД, одиторско дружество  
Велин Филипов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита



**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД****КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 декември 2020 г.

|                                       | Бележка | 31 декември 2020 г.<br>(хил. лв.) |
|---------------------------------------|---------|-----------------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                         |         |                                   |
| Парични средства                      | 10      | 98                                |
| Отпуснати кредити                     | 11      | 9,139                             |
| Други активи и предплатени разходи    | 12      | 6,642                             |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |         | <b>15,879</b>                     |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |         |                                   |
| Задължения по облигационни заеми      | 13      | 12,755                            |
| Търговски заеми                       | 14      | 3,307                             |
| Други пасиви                          | 15      | 13                                |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                    |         | <b>16,075</b>                     |
| <b>Собствен капитал</b>               |         |                                   |
| Основен капитал                       | 16      | 1                                 |
| Резерви                               |         | 873                               |
| Натрупана загуба                      |         | (1,064)                           |
| Текуща загуба                         |         | (6)                               |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |         | <b>(196)</b>                      |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |         | <b>15,879</b>                     |

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 09.09.2021 г.

Пояснителните приложения от страница 14 до страница 46 са неразделна част от този годишен консолидиран финансов отчет.

Дата на съставяне: 31.08.2021 г.

Николай Нешев  
Управител

„ККАТ” ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил, съгласно одиторски доклад от дата: 09.09.2021 г.:

„Филипов Одитинг” ООД, одиторско дружество  
Велин Филипов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита



**„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД**

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                         | Основен капитал<br>(хил. лв.) | Загуба<br>(хил. лв.) | Резерви<br>(хил. лв.) | Общо<br>(хил. лв.) |
|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Салдо към 01 януари 2020 г.             | 1                             | -                    | -                     | 1                  |
| Ефект от придобиване на „ХипоКредит“ АД | -                             | (1,064)              | 873                   | (191)              |
| Нетна загуба за годината                | -                             | (6)                  | -                     | (6)                |
| Друг всеобхватен доход                  | -                             | -                    | -                     | -                  |
| Салдо към 31 декември 2020 г.           | 1                             | (1,070)              | 873                   | (196)              |

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 09.09.2021 г.  
Пояснителните приложения от страница 14 до страница 46 са неразделна част от този годишен консолидиран финансов отчет.

Дата на съставяне: 31.08.2021 г.

Николай Нешев  
Управител

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил, съгласно одиторски доклад от дата: 09.09.2021 г.:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество

Велин Филипов  
Управител  
Регистриран одитор, отговорен за одита

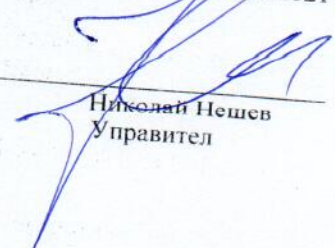


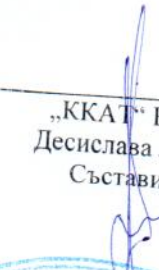
**„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                                                     | 2020 г.<br>(хил. лв.) |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>                         |                       |
| Нетна загуба                                                        |                       |
| Отпуснати ипотечни кредити                                          | (6)                   |
| Приходи/разходи за лихви, нетно                                     | (9,122)               |
| Други дебитори                                                      | 124                   |
| Други кредитори                                                     | (6,642)               |
| <b>Нетен поток от оперативна дейност</b>                            | <b>13</b>             |
|                                                                     | <b>(15,633)</b>       |
| <b>Паричен поток от финансова дейност:</b>                          |                       |
| Получени заеми                                                      | 15,921                |
| Натрупана загуба                                                    | (1,064)               |
| Резерви                                                             | 873                   |
| <b>Нетен поток от финансова дейност</b>                             | <b>15,730</b>         |
| <b>Изменение на паричните средства</b>                              | <b>97</b>             |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b> | <b>1</b>              |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>     | <b>98</b>             |

Консолидираният годишен финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 09.09.2021 г.  
 Пояснителните приложения от страница 14 до страница 46 са неразделна част от този годишен консолидиран финансов отчет.

Дата на съставяне: 31.08.2021 г.

  
 Николай Нешев  
 Управител

  
 „ККАТ“ ЕООД  
 Десислава Лалева  
 Съставител

Заверил, съгласно одиторски доклад от дата: 09.09.2021 г.:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество

Велин Филипов  
 Управител  
 Регистриран одитор, отговорен за одита



# **„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД**

## **ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

### **1. Обща информация**

#### **Правен статут**

„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД, гр. София, е дружество, е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 31.08.2018 г. с ЕИК 205254848.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец”, №7, ет. 3.

Към 31.12.2020 г. капиталът на дружеството е в размер на 1,000 (хиляда) лева, разпределени в 1,000 (хиляда) равни и неделими дяла, с номинална стойност от 1 (един) лев всеки.

Едноличен собственик на капитала е „Кей Ел Ес Ен“ ООД, а крайното консолидиращо лице е „ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау ГмбХ“, регистрирано в Търговския регистър на Република Австрия под номер FN 479750 s.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиционна дейност, управление на портфейли и активи събиране на вземания и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. В случай че за извършване на някоя дейност се изисква регистрация или лиценз, дружеството ще я извършва само след съответната регистрация или получаване на лиценз.

#### **(а) Обединяващи предприятия**

Консолидираният финансов отчет включва индивидуалния финансов отчет на „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. и финансовия отчет на „ХипоКредит” ЕАД за период от 28 август до 31 декември 2020 г.

Вътрешногруповите транзакции, салда и нереализирани печалби са елиминирани. Нереализираните загуби също са елиминирани, освен в случаите, в които стойността не може да бъде възстановена.

„ХипоКредит” ЕАД, гр. София, е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 г.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец”, № 7, ет. 3.

Към 31.12.2020 г. капиталът на дружеството възлиза на 1,400 хил. лв.

Предметът на дейност е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

На 02.02.2021 г., на основание чл. 193 ТЗ, едноличният собственик на капитала взе решение за увеличение на капитала на „ХипоКредит” ЕАД с непарична вноска, представляваща парични вземания от „ХипоКредит” ЕАД в общ размер на 1,400,000.00 лв. На 25.02.2021 г., на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска.

На 22.04.2021 г. увеличението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, като акционерният капитал на дружеството е в размер на 1,856,400.00 (един милион осемстотин петдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 92,820 /деветдесет и две хиляди осемстотин и

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

двадесет/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Неконтролиращото участие в нетната печалба на групата се представя отделно. Неконтролиращото участие в отчета за финансовото състояние се представя отделно от собствения капитал и пасивите на групата. Към 31 декември 2020 г. групата не отчита неконтролиращо участие.

#### **База за консолидация**

Дъщерно предприятие: дружество, в което „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД, пряко или косвено, притежава над 50% от гласовете или има правото да назначи повече от половината от членовете на управлението и така има властта да ръководи финансовата и оперативната политика на дружеството.

Дъщерното предприятие подлежи на консолидация от датата, на която ефективният контрол е прехвърлен на групата и се изключва от консолидацията от датата, на която този контрол е преустановен. Финансовите отчети на дружествата в групата подлежат на пълна консолидация, като се обединяват ред по ред.

Финансовите отчети на дъщерното дружество са изготвени за същия отчетен период като финансовия отчет на дружеството-майка при прилагането на унифицирани счетоводни политики. При изготвяне на консолидираните финансови отчети, финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество са обединени на база ред по ред чрез събиране на сходни позиции от активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи. Вътрешногруповите салда и трансакции (вкл. дивиденди), както и нетните резултати от тях са елиминирани изцяло.

В годишния консолидиран отчет, финансовите отчети на дъщерните дружества са консолидирани на база метода пълна консолидация. Методът се прилага от момента, от който се счита, че контролът е прехвърлен в предприятието майка.

#### **(б) Съответствие**

##### **База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи**

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

##### **Съответствие**

Годишният консолидиран финансов отчет на групата е съставен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Към датата на изготвяне на настоящите консолидирани финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на групата да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока на увеличаване на броя на регистрираните сделки и от друга страна големия брой имоти, притежавани от групата, придобити по договорите за заем, ръководството очаква подобряване на възможностите за реализация и увеличаване на паричния ресурс за обслужване на задълженията на групата.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на групата:

- Групата полага значителни усилия за реализиране на част от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел подобряване на ликвидната позиция;
- Групата полага усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти;
- Групата провежда политика на оптимизиране на разходите;
- Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

#### **Нови и/или променени стандарти и тълкувания**

- *Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (Рамката) и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК).* Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив” и „пасив”, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.
- *МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приет от ЕК).* Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес” и е свързана с трудностите, които придобиващи предприятия срещат в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи.
- *МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК).* Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост”, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие”.

- *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – приети от ЕК).* Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на базовите лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към Г20.
- *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК).* С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор.
- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Той не е приложим за дейността на дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.
- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК).* Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи.
- *Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК).*
- *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг вързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).* Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

### **Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **Представяне на финансовия отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния финансов отчет или прекласифицира позиции в годишния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата не представя сравнителна информация в този консолидиран годишен финансов отчет, тъй като тя възниква с придобиването на „Хипокредит“ ЕАД на 28 август 2020 г.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично.

### **Операции с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на групата по официалния обменен курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2020 година.

### **Имоти, машини и съоръжения**

#### ***Собствени активи***

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Новопридобитите имоти, машини и съоръжения се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

за ползването му вид. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност се капитализират и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите. Прагът на същественост е 700 лева.

#### ***Последващи разходи***

Разходи, възникнали след необходимост от замяна на компонент от недвижим имот, машини и съоръжения, които се отчитат отделно и включват значими разходи за контрол и наблюдение се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само ако се увеличи бъдещата икономическа изгода, произтичаща от недвижимия имот, машини и съоръжения. Всички други разходи се признават в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

#### ***Амортизация***

Амортизацията се начислява на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

Съгласно корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

#### ***Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения***

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

#### ***Финансови инструменти***

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

#### ***Финансови активи***

##### ***Първоначално признаване, класификация и оценяване***

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Групата първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на групата за управление на финансовите активи отразява начина, по който тя управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

#### *Последващо оценяване*

За целите на последващото оценяване на финансовите активи, дружеството е класифицирало финансовите си активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)”.

#### *Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)*

Групата оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти, отпуснати кредити и търговски и други вземания.

### *Отписване*

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато групата е прехвърлила правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпила в споразумение за прехвърляне, тя прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато групата нито е прехвърлила, нито е запазила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлила контрола върху него, тя продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай групата признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които групата е запазила.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

### *Обезценка на финансови активи*

Групата признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по начин, който отразява:

- една обективна сума, претеглена за вероятност от загуба;
- стойността на парите във времето; и
- информация относно минали събития, настоящите условия и прогнозните икономически условия.

### *Отпуснати кредити*

За изчислението на очакваните кредитни загуби по отпуснатите кредит и по други вземания, вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход групата прилага “тристепенен” модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). Очакваните кредитни загуби се признават на няколко етапа:

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- Финансови активи, които не са кредитно обезценен при първоначалното им възникване/придобиване и са класифицирани като „редовни” съгласно вътрешно разработена рискова класификационна схема, се класифицират във Фаза 1. Това са вземания, вкл. по предоставени заеми, от длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), които са редовно обслужвани и без дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното им признаване техният кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).
- Когато след първоначалното признаване на финансовите активи, кредитният риск, свързан с длъжника, нарасне значително и в резултат от това качества на финансовите активи се влошат, те се класифицират като „съмнителни” във Фаза 2. Очакваната кредитна загуба за тези финансови активи се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

Ръководството на групата е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск”.

- В случаите, когато кредитният риск на финансовите активи нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, те се считат за обезценен и той се класифицира „в неизпълнение” във Фаза 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок). Финансовите активи са кредитно обезценени, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от тези финансови активи.

Ръководството на групата е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да изплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни обезпечения и улеснения, държани от дружеството.

Групата е приела консервативен подход при оценката на очакваните кредитни загуби. За необслужвани кредити са приети кредити с просрочие над 90 дни. Необезценената част от кредитния портфейл е обезпечена с ипотекирани в полза на дружеството недвижими имоти. Стойността на имуществото служи при оценка на очакваните бъдещи парични потоци, при евентуално неблагоприятно развитие по договора за кредит и вторична реализация на обезпечението.

Очакваните кредитни загуби се определят индивидуално за всички експозиции, чиито рискова класификация е Фаза 3.

Групата коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

*Търговските вземания и активи по договори с клиенти*

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти групата е избрала и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск.

*Отписване*

Финансовите обезценени активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

*Финансови пасиви*

*Първоначално признаване, класификация и оценяване*

Финансовите пасиви на групата включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително банкови заеми и задължения по лизинг. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

*Последващо оценяване*

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

*Класификационни групи*

*Получени заеми и други привлечени средства*

След първоначалното им признаване, групата оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като финансов разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

*Отписване*

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

*Компенсирание (Нетиране) на финансови инструменти*

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират (нетират) и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на групата с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на групата от тези финансови инструменти – при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума.

Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
  - ✓ обичайната дейност,
  - ✓ в случай на неизпълнение/просрочие, и
  - ✓ в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

**Активи, придобити чрез възлагане**

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Към 31.12.2020 г. групата е направила преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценила, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

**Имоти, предназначени за продажба**

Включват сгради, държани от групата с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност. Имотите първоначално се оценяват по себестойност. Себестойността на придобитите имоти

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

включва тяхната покупна цена и всички разходи, които могат да им бъдат приписани. Последващото им оценяване е по по-ниската от покупната цена и тяхната нетна реализуема стойност.

Имотите, предназначени за продажба представляват закупени и предназначени за продажба в обичайния ход на стопанската дейност недвижими имоти. Същите се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

### **Бизнескомбинации**

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнескомбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. Тя включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните задължения в бизнескомбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация.

### **Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнескомбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничими активи на придобитото дружество към датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на „нематериалните активи”.

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

### **Приходи**

Приходите възникват главно от продажба на придобити имоти и други активи.

За да определи дали и как да признае приходи, групата използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, тя признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

### **Отчитане на разходите**

Обект на отчитане са:

- разходите за дейността по икономически елементи - материали, външни услуги, амортизации, възнаграждения, осигуровки и други разходи;
- финансови разходи;
- извънредни разходи;
- разходи за данъци върху печалбата.

Разходите се отчитат в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти.

Отчитането на разходите е в непосредствена връзка с отчитането на приходите. Разходите, които не са непосредствено свързани с финансовия резултат за текущия период се отнасят като разходи за бъдещи периоди.

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от групата кредити.

Като финансови разходи се отчитат обезценките на финансови активи, отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

Като извънредни разходи се отразяват тези, които имат случаен и извънреден характер - унищожени активи при стихийни бедствия, по които застрахователят не носи отговорност и др.

### **Доходи на персонала**

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсирани отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Групата отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Групата оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на отчета за финансовото състояние.

### **Лизинг**

#### **Наети активи**

#### **Групата като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

### **Оценяване и признаване на лизинг от групата като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на групата.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

### **Данъци върху доходите**

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на отчета за финансовото състояние. Номиналната данъчна ставка за 2020 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

Данъчният разход/(приход) включва текущите данъчни разходи/(приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

#### **Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

### **Значими преценки при прилагане на счетоводната политика**

#### *Отсрочени данъчни активи*

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на одобрени прогнози и бюджети.

#### *Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност*

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви.

### **Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

#### *Измерване на очакваните кредитни загуби*

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на групата и всички парични потоци, които тя очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### *Оценяване по справедлива стойност*

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### *Обезценка на нефинансови активи*

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. През 2020 година не са отчетени загуби от обезценка на нефинансови активи.

#### *Полезен живот на амортизируеми активи*

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2020 година групата не притежава амортизируеми активи.

#### *Материални запаси*

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе основно от цените на недвижимите имоти.

#### **Валутен риск**

Групата се стреми да ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна, като сключва договори за финансиране на недвижими имоти, също деноминирани в единната европейска валута.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата.

#### **Кредитен риск**

Групата поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се отнася до риска групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасналото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

### **Определяне на справедливата стойност**

Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД****ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

**2. Приходи от лихви**

|                                          | <b>2020 г.</b>    |
|------------------------------------------|-------------------|
|                                          | <i>(хил. лв.)</i> |
| Приходи от лихви по предоставени кредити | 17                |
| <b>Общо</b>                              | <b>17</b>         |

**3. Разходи за лихви**

|                                        | <b>2020 г.</b>    |
|----------------------------------------|-------------------|
|                                        | <i>(хил. лв.)</i> |
| Разходи за лихви по облигационни заеми | 126               |
| Разходи за лихви по търговски заеми    | 15                |
| <b>Общо</b>                            | <b>141</b>        |

**4. Други доходи**

|                                    | <b>2020 г.</b>    |
|------------------------------------|-------------------|
|                                    | <i>(хил. лв.)</i> |
| Загуба от продажба на имоти, нетно | (13)              |
| Други                              | 3                 |
| <b>Общо</b>                        | <b>(10)</b>       |

**5. Финансови приходи**

|                                                      | <b>2020 г.</b>    |
|------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                      | <i>(хил. лв.)</i> |
| Приходи от операции с финансови активи и инструменти | 321               |
| Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити     | 205               |
| Други финансови приходи                              | 255               |
| <b>Общо</b>                                          | <b>781</b>        |

**6. Финансови разходи**

|                                          | <b>2020 г.</b>    |
|------------------------------------------|-------------------|
|                                          | <i>(хил. лв.)</i> |
| Разходи за обезценка на финансови активи | 493               |
| <b>Общо</b>                              | <b>493</b>        |

## „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### 7. Разходи за персонала

|                                | 2020 г.<br>(хил. лв.) |
|--------------------------------|-----------------------|
| Разходи за заплати             | 109                   |
| Разходи за осигурителни вноски | 13                    |
| <b>Общо</b>                    | <b>122</b>            |

#### 8. Други оперативни разходи

|                                | 2020 г.<br>(хил. лв.) |
|--------------------------------|-----------------------|
| Разходи по облигационни заеми  | 12                    |
| Разходи за външни услуги       | 11                    |
| Разходи за правни услуги       | 3                     |
| Наеми                          | 3                     |
| Застраховки                    | 2                     |
| Административни данъци и такси | 2                     |
| Съдебни разходи                | 1                     |
| Други                          | 4                     |
| <b>Общо</b>                    | <b>38</b>             |

Възнаграждението за независимия финансов одит за 2020 г. възлиза на 23 хил. лв /2019 г. – 19 хил. лв./, без ДДС. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

#### 9. Данъци

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки.

Съгласно националното данъчно законодателство ефективната данъчна ставка е 10% за текущата и предходната година.

Групата реализира данъчна загуба за 2020 г. в размер на 204 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружество в групата има реализирани загуби след данъчно преобразуване за 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019 г., но тъй като няма достатъчна сигурност дали ще реализира печалба през следващите няколко години, не е начислен отсрочен данъчен актив.

Ако дружеството реализира печалби през следващите години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- за 2020 г. – 204 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2025 г.;
- за 2019 г. – 220 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2024 г.;
- за 2018 г. – 3,302 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2023 г.;

## „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- за 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
  - за 2016 г. – 394 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2021 г.;
- Временни разлики в увеличение, които биха довели до намаление през следващи периоди:
- за 2020 г. – 379 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
  - за 2018 г. – 281 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
  - за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
  - за 2015 г. – 360 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2020 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане, е 623 хил. лв.

#### 10. Парични средства

|                                               | <u>31.12.2020 г.</u><br>(хил. лв.) |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| Парични средства по банкови сметки в лева     | 73                                 |
| Парични средства по банкови сметки във валута | 25                                 |
| <b>Общо</b>                                   | <u><u>98</u></u>                   |

\*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2020 г. се включват заложенени по облигационни заеми парични средства в размер на 67 хил. лв.

#### 11. Отпуснати кредити

Включват се вземания по предоставени заеми, обезпечени с първа по ред ипотека на нефинансови предприятия и физически лица, както и други заеми, свързани с дейността.

|                                         | <u>31.12.2020 г.</u><br>(хил. лв.) |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Ипотечни кредити - нетекуща част        | 584                                |
| Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч. | 17,456                             |
| - вземания по съдебни спорове           | 6,763                              |
| - лихви                                 | 1,820                              |
| - застрахователни премии                | 91                                 |
| Общо отпуснати кредити, бруто           | <u>18,040</u>                      |
| - минус обезценка                       | <u>(8,901)</u>                     |
| <b>Общо</b>                             | <u><u>9,139</u></u>                |

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2020 г. е в размер на 8,237 хил. лв. (бел. 13).

## „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Към 31.12.2020 г. движението на начислената обезценка е както следва:

|                               | 31.12.2020 г.<br>(хил. лв.) |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>В началото на годината</b> | <b>8,620</b>                |
| Начислена през годината       | 493                         |
| Възстановена през годината    | (212)                       |
| Отписана през годината        | -                           |
| <b>В края на годината</b>     | <b>8,901</b>                |

Разпределение на вземанията по отпуснатите кредити и обезценката като коректив след прилагане на МСФО 9:

|                                        | 31.12.2020 г.<br>(хил. лв.) |              |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|                                        | Брутна сума                 | Обезценка    |
| Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3) | 18,040                      | 8,901        |
|                                        | <b>18,040</b>               | <b>8,901</b> |

#### 12. Други активи

|                                           | 31.12.2020 г.<br>(хил. лв.) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| Активи, предназначени за продажба, в т.ч. | 6,626                       |
| Активи, придобити чрез възлагане          | 4,952                       |
| Други активи                              | 16                          |
| <b>Общо</b>                               | <b>6,642</b>                |

Към 31.12.2020 г. групата е направила преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

#### 13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2020 година „ХипоКредит“ ЕАД има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 3,090 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен“, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30<sup>ти</sup> декември и 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание,

## „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на емисията.

През 2020 г. „ХипоКредит” ЕАД закупи 874 броя облигации с номинал 545 хиляди евро от емисия ISIN BG2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 3,431 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен”, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30<sup>ти</sup> декември и 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на емисията.

Към 31.12.2020 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 11,718 хил. лв., от които парични средства в размер на 67 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2020 година „ХипоКредит“ ЕАД има задължения, както следва:

|                       | <b>31.12.2020 г.</b><br><b>(хил. лв.)</b> |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Нетекуща част, в т.ч. | -                                         |
| - главница            | -                                         |
| Текуща част, в т.ч.   | 12,755                                    |
| - главница            | 12,754                                    |
| - натрупани лихви     | 1                                         |
| <b>Общо</b>           | <b>12,755</b>                             |

Задължението в размер на 1 хил. лв. представлява начислените лихви за 31.12.2020 г. със срок за плащане до 30.06.2021 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 5).

#### 14. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2020 година групата има задължения по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 577 хил. евро;

## „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 68 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Максимален общ размер – 1,500 хил. лева;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 365 дни;
- Периодът на лихвено плащане е в края на договора;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 20.08.2025 г.

Към 31.12.2020 г. задълженията на групата по тези заеми са както следва:

|                       | <u>31.12.2020 г.</u><br><i>(хил. лв.)</i> |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Нетекуща част, в т.ч. | 2,707                                     |
| - главница            | 2,692                                     |
| - лихва               | 15                                        |
| <b>Общо</b>           | <b>2,707</b>                              |

Задължението в размер на 15 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 20.08.2020 г. - 31.12.2020 г. със срок за плащане до 20.08.2025 г.

Към 31 декември 2020 година „ХипоКредит“ ЕАД има задължение по договор за паричен заем към „Кефер“ ЕООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 307 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

|                       | <u>31.12.2020 г.</u><br><i>(хил. лв.)</i> |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Нетекуща част, в т.ч. | 600                                       |
| - главница            | 600                                       |
| <b>Общо</b>           | <b>600</b>                                |

## „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### 15. Други кредитори

|                                    | 31.12.2020 г.<br>(хил. лв.) |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Задължения към доставчици/бел. 24/ | 9                           |
| Разчети по застраховане            | 1                           |
| Други                              | 3                           |
| <b>Общо</b>                        | <b>13</b>                   |

#### 16. Основен капитал и резерви

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2020 г. капиталът на дружеството е в размер на 1,000 лв./хиляда/ лева, разпределен в 1,000 /хиляда/ дяла от по 1 /един/ лева всеки дял и е напълно внесен.

| Съдружник          | 31.12.2020 г. |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | Брой дялове   | Дял в %       |
| „Кей Ел Ес Ен“ ООД | 1,000         | 100.00        |
| <b>Общо</b>        | <b>1,000</b>  | <b>100.00</b> |

#### 17. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

За привлечените по емисии облигации средства, и в изпълнение на решенията на ОСО, в ЦРОЗ е вписан особен залог върху:

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията си по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложили в полза на банката – довереник като обезпечение по емисията;
- всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по сметки на дружеството в банката – довереник;
- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания от продажби върху недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани за обезпечаване на вземанията на „ХипоКредит” ЕАД по ипотечни заеми, които вземания са били заложили като обезпечение по емисиите.

Дружеството изчислява сума от рискови стойности на заложените в полза на банката – довереник:

- настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми;
- настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, „Кредитекс” ЕООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми;
- парични средства по банковата сметка на банката – довереник.

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2020 г е както следва:

**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД****ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                                                       | <b>31.12.2020 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                       | <i>(хил. лв.)</i>    |
| Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации         | 11,651               |
| Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации | 67                   |
| <b>Общо</b>                                                           | <b>11,718</b>        |

**18. Анализ на кредитния риск – кредити**

Риск от концентрация по отрасли – кредити

|                                                          | <b>31.12.2020 г.</b> | <b>Дял в</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
|                                                          | <i>(хил. лв.)</i>    | <b>%</b>     |
| Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита | 5,675                | 32           |
| Хотели и ресторанти                                      | 4,193                | 23           |
| Строителство                                             | 2,551                | 14           |
| Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги | 2,028                | 11           |
| Селско, ловно, горско, рибно стопанство                  | 1,109                | 6            |
| Преработваща промишленост                                | 967                  | 5            |
| Транспорт, складиране и съобщения                        | 336                  | 2            |
| Други дейности                                           | 5                    | -            |
| Домакинства                                              | 1,176                | 7            |
| Общо ипотечни кредити, бруто                             | 18,040               | -            |
| Минус: разходи за обезценка                              | (8,901)              | -            |
| <b>Общо</b>                                              | <b>9,139</b>         | <b>100</b>   |

Количественото оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

|                          | <b>2020 г.</b>            |                              |
|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Финансови активи</b>  | <b>Балансова стойност</b> | <b>Максимална експозиция</b> |
|                          | <i>(хил. лв.)</i>         | <i>(хил. лв.)</i>            |
| Парични средства         | 98                        | 98                           |
| Отпуснати кредити, нетно | 9,139                     | 9,139                        |
| Други активи             | 6                         | 6                            |
| <b>Общо</b>              | <b>9,243</b>              | <b>9,243</b>                 |

## „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### 19. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2020 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

| Към 31.12.2020 г.                | Евро<br>(хил. лв.) | Лева<br>(хил. лв.) | Общо<br>(хил. лв.) |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Парични средства                 | 25                 | 73                 | 98                 |
| Отпуснати кредити, нетно         | 8,956              | 183                | 9,139              |
| Други активи                     | -                  | 6                  | 6                  |
| <b>Общо</b>                      | <b>8,981</b>       | <b>262</b>         | <b>9,243</b>       |
| Задължения по облигационни заеми | 12,755             | -                  | 12,755             |
| Търговски заеми                  | 1,862              | 1,445              | 3,307              |
| Други кредитори                  | 4                  | 9                  | 13                 |
| <b>Общо пасиви</b>               | <b>14,621</b>      | <b>1,454</b>       | <b>16,075</b>      |
| Нетна валутна позиция            | <b>(5,640)</b>     | <b>(1,192)</b>     | <b>-</b>           |

#### 20. Анализ на падежната структура

##### а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуритетни групи, на базата на остатъчния период към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние спрямо датата на договорения падеж.

Припокриването и контролираното несъответствие между падежите и лихвените проценти на активите и пасивите е в основата на управлението на дружеството.

Падежите на активите и пасивите и възможността лихвоносните пасиви на падежа да бъдат заменени на приемлива цена, са важни фактори при оценяване на ликвидността на дружеството и изложеността му към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

| Към 31.12.2020 г.        | До 3<br>месеца | 3 - 6<br>месеца | 6 - 12<br>месеца | 1 - 5<br>години | Над 5<br>години и<br>без<br>определен<br>падеж | Общо         |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------------------------------------|--------------|
|                          | (хил. лв.)     | (хил. лв.)      | (хил. лв.)       | (хил. лв.)      | (хил. лв.)                                     | (хил. лв.)   |
| Парични средства         | 98             | -               | -                | -               | -                                              | 98           |
| Отпуснати кредити, нетно | 8,230          | 106             | 219              | 584             | -                                              | 9,139        |
| Други активи             | 6              | -               | -                | -               | -                                              | 6            |
| <b>Общо активи</b>       | <b>8,334</b>   | <b>106</b>      | <b>219</b>       | <b>584</b>      | <b>-</b>                                       | <b>9,243</b> |

**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД****ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                    |              |                 |                |                |          |                |
|------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| Задължения по облигационни заеми   | -            | 12,755          | -              | -              | -        | 12,755         |
| Търговски заеми                    | -            | -               | -              | 3,307          | -        | 3,307          |
| Други кредитори                    | 13           | -               | -              | -              | -        | 13             |
| <b>Общо пасиви</b>                 | <b>13</b>    | <b>12,755</b>   | <b>-</b>       | <b>3,307</b>   | <b>-</b> | <b>16,075</b>  |
| <b>Разлика в падежните прагове</b> | <b>8,321</b> | <b>(12,649)</b> | <b>219</b>     | <b>(2,723)</b> | <b>-</b> | <b>(6,832)</b> |
| <b>С натрупване</b>                | <b>8,321</b> | <b>(4,328)</b>  | <b>(4,109)</b> | <b>(6,832)</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       |

Анализ на падежната структура на финансовите пасиви, които показват договорените падежи, включвайки в сумите дължимата лихва до края на периода на договорите.

| Към 31.12.2020 г.                             | До 3 месеца | 3 - 6 месеца  | 6 - 12 месеца | 1 - 5 години | Над 5 години и без определен падеж | Общо          |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|------------------------------------|---------------|
|                                               | (хил. лв.)  | (хил. лв.)    | (хил. лв.)    | (хил. лв.)   | (хил. лв.)                         | (хил. лв.)    |
| Задължения по облигационни заеми              | -           | 12,913        | -             | -            | -                                  | 12,913        |
| Търговски заеми                               | -           | -             | 2             | 3,496        | -                                  | 3,498         |
| Други кредитори                               | 13          | -             | -             | -            | -                                  | 13            |
| <b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b> | <b>13</b>   | <b>12,913</b> | <b>2</b>      | <b>3,496</b> | <b>-</b>                           | <b>16,424</b> |

**21. Управление на капитала**

Дъщерното дружество в групата не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от „ХипоКредит” ЕАД облигационни заеми, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

- Ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
  - Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви/Разходи за лихви);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

## „Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

|                                     | 31.12.2020 г.<br>(хил. лв.) |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Текущи пасиви                       | 12,675                      |
| Задължения към свързани предприятия | 1,862                       |
| Дългосрочни кредити                 | -                           |
| <b>Общо</b>                         | <b>14,627</b>               |
| Дълготрайни активи                  | 584                         |
| Краткотрайни активи                 | 15,264                      |
| <b>Общо</b>                         | <b>15,848</b>               |
| Финансов ливъридж                   | 92.30%                      |
| Приходи от лихви                    | 31                          |
| Разходи за лихви                    | 395                         |
| Показател за покритие на лихвите    | 7.86%                       |

Общият размер на обезпечението в полза на „Общинска банка” АД съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е EUR 2,125,732 (два милиона сто двадесет и пет хиляди седемстотин тридесет и две) евро, в т.ч. вземания в размер на 2,125,669 евро и парични средства по банкова сметка в Общинска банка в размер на 63 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 68.79%, при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2020 г. е 3,865,607 (три милиона осемстотин шестдесет и пет хиляди шестстотин и седем) евро, в т.ч. 3,831,273 евро вземания и 34,334 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ” АД, при което обезпечеността на главницата при 5855 броя облигации е 112.67% при изискуемо съотношение 110%.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

#### 22. Задължения по оперативен лизинг

Към 31.12.2020 г. „ХипоКредит” ЕАД има сключен договор за наем на офис. Същият е със срок от една година. Дружеството е предплатило авансово дължимата по договора наемна цена за периода от

## „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

01.01.2021 г. до 31.12.2021 г., възлизаща общо на 12 хил. лв. Договорът може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, както и с едномесечно писмено предизвестие. Дружеството е избрало да не прилага изискванията в параграфи 22-49 от МСФО 16.

#### 23. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината на „ХипоКредит“ ЕАД се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2020 г. е 90 хил. лева /към 31 декември 2019 г. – 62 хил. лева/.

|                    |                                | 31.12.2020 г. |        |
|--------------------|--------------------------------|---------------|--------|
|                    |                                | (хил. лв.)    |        |
| Свързани лица      | Отчет за финансовото състояние | Актив         | Пасив  |
| „Йонел“ ЕООД       | Отпуснати кредити              | 4,344         | -      |
| „Кей Ел Ес Ен“ ООД | Търговски заеми                |               | 2,707  |
| „Кефер“ ЕООД       | Търговски заеми                | -             | 600    |
| „АМС България“ ООД | Други кредитори                | -             | 5      |
|                    |                                | 2020 г.       |        |
|                    |                                | (хил. лв.)    |        |
| Свързани лица      | Отчет за всеобхватния доход    | Приход        | Разход |
| „Кредитекс“ ЕООД   | Финансови приходи              | 255           | -      |
| „Кей Ел Ес Ен“ ООД | Разходи за лихви               |               | 16     |
| „Кефер“ ЕООД       | Други оперативни разходи       | -             | 11     |
| „АМС България“ ООД | Други оперативни разходи       | -             | 9      |
| „Кефер“ ЕООД       | Разходи за лихви               |               | 1      |

#### 24. Извънредната ситуация, свързана с пандемията на коронавирус COVID-19 (COVID-19).

В края на 2019 г. Световната Здравна Организация, докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 23 март 2020 г. в България, влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвежда редица мерки, целящи намаляване на негативното влияние на епидемията върху физическите и юридическите лица.

За периода на извънредното положение спряха да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждат задължения за частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на срока по чл. 175в, ал. 1, т. 2 от същия закон. Спряха се всички обявени публични продани и въводи във владение, обявени от държавните и частните съдебни изпълнители. Спря се налагането на запори на банкови сметки на физически лица и на лечебни заведения, запори върху трудови възнаграждения и пенсии, обезпечителни мерки върху медицинска апаратура и оборудване, както и извършването на описи на движими вещи и недвижими имоти, собственост на физически лица, освен за задължения за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и за вземания за трудови възнаграждения. Ограничиха се нотариалните производства до неотложни такива. За периода на извънредното положение се спря прилагането на последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

лихви и неустойки за забава, както и непаричните последици като предсрочна изискуемост, разваляне на договор и изземване на вещи.

Основният риск, който дружеството идентифицира към момента на одобрение на финансовия отчет е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта:

1. Основно влияние върху портфейла на „ХипоКредит” ЕАД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, тъй като към 31.12.2020 г. 69% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение публичните продани и въводите във владение се насрочват наново, като не се дължат нови такси и разноски, като срещу клиентите – физически лица това ще започне след 21 юли 2020 г. Сроковете по съдебните производства започват да текат от 21 май 2020 г.
2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотeki върху недвижими имоти, „ХипоКредит” ЕАД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, като към момента се регистрира забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени. Очаква се забавяне в продажбата на ипотекирани имоти, които предстои да бъдат изнесени на публична продажба, както и на придобитите имоти от дружеството по договори за заем.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продажби не зависи от „ХипоКредит” ЕАД и невъзможността да се прогнозира на този етап какви ще са промените на пазара на недвижими имоти като структура на предлагането и търсенето по видове имоти, както и движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

### **Мерки**

„ХипоКредит” ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла „ХипоКредит” ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на групата се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на групата в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

**„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

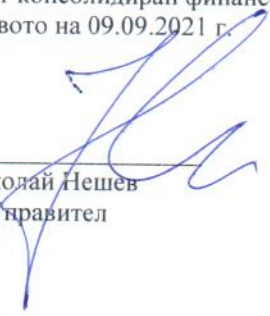
за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

**25. Събития, настъпили след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

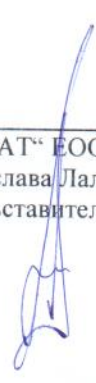
**26. Одобрение на годишния финансов отчет**

Годишният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2020 г. е одобрен за издаване от ръководството на 09.09.2021 г.



---

Николай Нешев  
Управител



---

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД

### Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „Кей Ел Ес Ен“ ЕООД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2020 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСЧ) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на Пояснително приложение 1, част Б. Съответствие от годишния консолидиран финансов отчет относно приложението на принципа за действащо предприятие. Към 31 декември 2020 Групата отчита натрупана загуба в размер на 1 070 хил. лв. и отрицателни нетни активи в размер на 196 хил. лв. В допълнение, налице е несъответствие с част от финансовите показатели по облигационните заеми в Групата – ливъридж, съотношение на приходи от лихви към разходи за лихви, съотношението на

общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации. Тези обстоятелства са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Групата е получила обвързващи писма за подкрепа от едноличен собственик на капитала. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него. Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това, дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.

- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие със ЗСч и МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка. При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства относно това, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Велин Филипов,  
Регистриран одитор, отговорен за одита  
Управител

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество  
09 септември 2021 г.

