Годишен финансов отчет и доклад за дейността

на ДСК ДОМ ЕАД

за 2020 година



Име на дружеството: **ДСК ДОМ ЕАД**

Съвет на директорите:

Диана Дечева Митева
Веселин Христов Петров
Димитър Александров Александров
Роза Аради Девени

Съставител: СКК Таис ЕООД, Живка Попова

Адрес на управление: Гр. София, ул. Георги Бенковски №5

Юридически консултант: Илияна Мартинова

Обслужващи банки: Банка ДСК АД

Одитори: **АФА ООД**

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	3 страници
2. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	4 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	23 страници

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДСК ДОМ ЕАД ЗА 2020г.

1.Обща информация за управлението и структурата на „ДСК Дом" ЕАД

„ДСК Дом" ЕАД е вписано в Търговския регистър на 02.08.2018 г. със седалище и адрес на управление гр. София 1036, Район Оборище, ул. „Г. Бенковски" №5, с ЕИК 205235723.

Едноличен собственик на капитала на ДСК Дом е „Банка ДСК" АД, с ЕИК 121830616 („Банка ДСК"). Основният капитал на дружеството е 100 000 лв., разпределен в 10 000 бр. поименни, налични, обикновени акции с номинална стойност 10 лв. и емисионна стойност 50 лв. Дружеството не е емитирало облигации, или други дългови книжа.

На 14.08.2018г. със заповед No БНБ-88089 на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор" „ДСК Дом" ЕАД е вписано в регистъра на кредитните посредници по чл.51 ал.1 от ЗКНИП с регистрационен № BCI0000030.

Основният предмет на дейност на Дружеството е кредитно посредничество по смисъла на Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП). Дружеството е обвързан към Банка ДСК кредитен посредник и срещу възнаграждение предлага банкови продукти на Банка ДСК сред потенциални клиенти. Съгласно сключения договор между „ДСК Дом" ЕАД и Банка ДСК, Дружеството предлага жилищни и ипотечни кредити, нецелеви потребителски кредити на физически лица, договори за издаване и обслужване на кредитни карти и кредити за микропредприятия.

ДСК Дом има едностепенна система на управление, със Съвет на Директорите (СД) в състав:

Диана Митева – председател на СД;
Веселин Петров – зам. председател на СД и Изпълнителен директор;
Димитър Александров- член на СД;
Роза Девени, държава Унгария- член на СД.

2.Участие на членовете на СД в акционерния капитал

Членовете на СД нямат участие в акционерния капитал и не притежават права за придобиване на акции и облигации на Дружеството. Общо възнаграждението, получено от членове на СД за 2020 г. е бруто 199 хил. лв, в т.ч. и суми за социални осигуровки. Членовете на СД не са сключвали договори с Дружеството по смисъла на чл.240б. от Търговския закон.

Следните членове на СД имат участия в управителни органи в посочените дружества:
Диана Митева:
Член на УС на „Банка ДСК" АД, ЕИК 121830616
Член на НС на „ДСК Управление на активи" АД, ЕИК 131349104
Член на НС на „ДСК Мобайл" ЕАД, ЕИК 204286526
Управител на „Международен банков институт" ООД ЕИК 000678086

Роза Девени:
Член на Надзорния съвет на OTP Financial point Jsc, Унгария

Членовете на СД нямат участие повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

3.Обща информация за „ДСК Дом" ЕАД

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър през месец август 2018 г. и стартира оперативната си дейност през месец октомври 2018 г.

През 2020г. ДСК Дом активно извършва дейност по кредитно посредничество, в качеството му на обвързан към Банка ДСК кредитен посредник. Дейността по кредитно посредничество се извършва непосредствено от широка мрежа от представители в цялата страна по силата на сключени договори между тях и ДСК Дом.

Основният източник за финансиране на дейността през 2020г. е капитала и търговската дейност на Дружеството.

ДСК Дом не развива научно - изследователска и развойна дейност.

Списъчният състав на Дружеството към 31.12.2020г. е 7 души.

4. Анализ на основните показатели в годишния финансов отчет за 2020

Счетоводната печалба на Дружеството за 2020 г. е 296 хил. лв, а нетната печалба е 266 хил. лв. Печалбата за 2020 г. е с 50% по-висока от печалбата за 2019 г., (2019 г.: 177 хил. лв.). Постигнатият резултат се дължи на по-висок ръст на приходите за текущия период спрямо предходния период с около 21%, докато разходите за 2020 г. са нараснали в по-малък размер спрямо разходите за 2019 г. - с около 19%.

Приходите от продажба на услуги за 2020 г. са 3 262 хил.лв., като те са формирани от получените възнаграждения по кредитно посредничество от Банка ДСК. За 2019 г. приходите са в размер на 2 695 хил. лв.

Общо разходите за оперативна дейност за 2020 г. са 2 966 хил. лв. (2019 г.: 2 498 хил. лв.) , в т.ч:

- 2 535 хил.лв разходи за външни услуги (2019 г.: 2 103 хил. лв.);
- 412 хил. лв. разходи за персонал (2019 г.: 375 хил. лв.);
- 10 хил. лв разходи за суровини материали (2019 г.: 13 хил. лв.);
- 4 хил. лв други разходи (2019 г.: 6 хил. лв.);
- 5 хил.лв. разходи за амортизация (2019 г.: 1 хил. лв.).

Нарастването на оперативните разходи през 2020 г. спрямо предходния период се дължи основно на по-високите разходи за външни услуги, които имат дял от около 85% във всички разходи и са се увеличили спрямо предходния период с 21%, каквото е изменението и на приходите между двата периода. Тъй като в разходите за външни услуги се включват възнагражденията и социалните осигуровки по граждански договори свързани с кредитно посредничество, този резултат е закономерен. Другите видове разходи са се увеличили в по-малка степен, което е довело до формиране на по-добър финансов резултат за текущия финансов период.

Активи към 31.12.2020 общо 1 316 хил.лв, в т.ч.:

1.Текущи (краткотрайни активи) 1 257 хил. лв., (в т.ч. 810 хил. лв. в безсрочни депозити, 440 хил. лв. вземания от предприятия от групата ДСК и 7 хил. лв. други вземания) спрямо 884 хил. лв. към 31.12.2019 г. Ръстът се дължи на по-голям размер на вземанията по реализираните приходи от услуги за м. декември 2020 г. спрямо м. декември 2019 г. с 137 х. лв. Паричните средства към 31.12.2020 г. също са по-високи с 236 хил. лв. спрямо същия период на предходната година.

2.Нетекущи активи 57 хил. лв. в т.ч. дълготрайни активи за 20 хил. лв. и отсрочени данъци 37 хил. лв. Те бележат намаление с 3 х. лв. в резултат на амортизациите за 2020 г.

3.Разходи за бъдещи периоди 2 хил. лв

Пасиви към 31.12.2020 общо 1 316 хил. лв, в т.ч.:

1.Собствен капитал на Дружеството - 848 хил. лв. спрямо 582 хил. лв. към 31.12.2019 г. Увеличението е със стойността на печалбата за 2019 г.

2.Задълженията общо са 468 хил. лв. (в т.ч. към доставчици 307 хил. лв., към персонал 78 хил. лв. и данъчни и осигурителни задължения 83 хил. лв.). Задълженията в настоящия период са по-високи спрямо предходния период главно поради по-високи задължения към доставчиците, където са включени задълженията към посредници за м. декември 2020 г., които закономерно са по-високи спрямо 31.12.2019 г. поради реализираните повече приходи за м. декември 2020 г., респ. дължимите в по-голям размер възнаграждения на посредници.

5.Валутен и кредитен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като приходите и разходите му са единствено в лева. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск са вземанията по продажби, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Като обвързан кредитен посредник

към Банка ДСК, вземанията на Дружеството са от едноличния собственик Банка ДСК, поради което считаме, че кредитният риск е несъществен.

6.Бъдещо развитие

Основна стратегическа цел на Дружеството е активната дейност по кредитно посредничество и утвърждаването на ДСК Дом като един от големите кредитни посредници в България. За целта Дружеството ще продължи усилията си върху изграждането на високоефективна мрежа от представители, чрез привличане на нови представители, обучения с цел повишаване на техните професионални компетенции и постоянен мониторинг на дейността им.
Не се планира значително увеличение на броя на персонала през следващите години.

Веселин Петров
Изпълнителен директор ДСК Дом ЕАД
18.02.2021 г.

АФА
ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАНЪЦИ
ПРАВО

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА
ДСК ДОМ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ДСК ДОМ ЕАД („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2020 година и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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 финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители на (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 финансовия 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.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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 доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се 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 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 във финансовия отчет, независимо дали дължащи се 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 Дружеството.
- 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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.

АФА ООД
Одиторско дружество

Рени Георгиева Йорданова
Управител

Валентина Тодорова Бранкова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 015 АФА ООД

5 март 2021 година
ул. "Оборище" 38
гр. София 1504, България

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 1
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 8
3. ПРИХОДИ 15
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 15
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 15
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 16
7. ДРУГИ РАЗХОДИ 16
8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 16
9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 17
10. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 18
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА 19
12. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 19
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА 19
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 19
15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 20
16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 20
17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 21

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2020 година

	Приложение	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
АКТИВ			
АКТИВИ			
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Дълготрайни материални активи			
1. Оборудване и други		20	23
Общо за група I:	9	20	23
II. Отсрочени данъци	10	37	27
Общо за раздел А:		57	50
Б. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Вземания			
1. Вземания от предприятия от група	11	440	303
2. Други вземания	12	7	7
Общо за група I:		447	310
II. Парични средства, в т.ч.:			
- в брой		-	-
- в безсрочни сметки (депозити)		810	574
Общо за група II:	13	810	574
Общо за раздел Б:		1 257	884
В. Разходи за бъдещи периоди		2	2
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)		1 316	936

	Приложение	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
ПАСИВ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал		100	100
II. Резерв от премии от емисии		400	400
III. Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:		82	(95)
- неразпределена печалба		*177*	-
- непокрита загуба		*(95)*	*(95)*
IV. Нетна печалба за годината		266	177
Общо за раздел А	14	848	582
ПАСИВИ			
Б. Задължения			
1. Задължения към доставчици, в т.ч.:		307	203
до 1 година		*307*	*203*
2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		-	-
до 1 година		-	-
3. Други задължения, в т.ч.:		161	151
до 1 година		*161*	*151*
- към персонала, в т.ч.:		*78*	*60*
до 1 година		*78*	*60*
- осигурителни задължения, в т.ч.:		*38*	*28*
до 1 година		*38*	*28*
- данъчни задължения, в т.ч.:		*45*	*63*
до 1 година		*45*	*63*
Общо за раздел Б, в т.ч.:	15	468	354
до 1 година		*468*	*354*
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)		1 316	936

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 23 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 18.2.2021г. от:

Изпълнителен директор:
Кирил Петров

Съставител:
/СКК Таис ЕООД, Жанета Попова, управител/

ДСК Дом София 01 ЕАД

АФА ООД ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 015 АФА ООД

5/03/2021

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2020 година

	Приложение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
А. Разходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		**2 545**	**2 116**
а) суровини и материали	4	10	13
б) външни услуги	5	2 535	2 103
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	6	**412**	**375**
а) разходи за възнаграждения		380	347
б) разходи за осигуровки		32	28
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		**5**	**1**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални активи, в т.ч.:	9	5	1
аа) разходи за амортизация		*5*	*1*
4. Други разходи	7	**4**	**6**
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		**2 966**	**2 498**
5. Разходи за лихви и други финансови разходи		-	-
Общо финансови разходи		-	-
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		**2 966**	**2 498**
6. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		**296**	**197**
7. Разходи за/(Икономия от) данъци от печалбата	8	30	20
8. Печалба (6 - 7)		**266**	**177**
Всичко (Общо разходи + 7 + 8)		**3 262**	**2 695**

	Приложение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Б. Приходи			
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3	**3 262**	**2 695**
а) услуги		3 262	2 695
2. Други приходи		-	-
Общо приходи от оперативна дейност		**3 262**	**2 695**
3. Приходи от лихви и други финансови приходи		-	-
Общо финансови приходи		-	-
Общо приходи (1 + 2 + 3)		**3 262**	**2 695**
4. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		-	-
5. Загуба (4 + ред 7 от раздел А)		-	-
Всичко (Общо приходи + 5)		**3 262**	**2 695**

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
/Веселин Петров/

Съставител:
/СКК Таис ЕООД, Живка Петова, управител/

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 015 АФА ООД
5/03/2021

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за 2020 година

	Приложение	2020 хил. лв.			2019 хил. лв.		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
А. Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти (клиенти и доставчици)		3 125	2 430	695	2 489	1 959	530
Парични потоци, свързани с персонала и социалното осигуряване		-	393	(393)	-	315	(315)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		-	63	(63)	-	-	-
Други парични потоци от основната дейност		-	1	(1)	-	1	(1)
Всичко парични потоци от основна дейност		**3 125**	**2 887**	**238**	**2 489**	**2 275**	**214**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни материални активи		-	2	(2)	-	24	(24)
Всичко парични потоци използвани в инвестиционна дейност		**-**	**2**	**(2)**	**-**	**24**	**(24)**
В. Парични потоци от финансова дейност		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)				**236**			**190**
Д. Парични средства в началото на периода				**574**			**384**
Е. Парични средства в края на периода	13			**810**			**574**

Приложенията на страници от 5 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор :
/Веселин Петров/

ДСК Дом София 01 ЕАД

Съставител / Гл. счетоводител:
/СКК Таис ЕООД, Живка Попова, управител/

АФА ООД
ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 015 АФА ООД
5/03/2021

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ДСК ДОМ" ЕАД е дружество, създадено през 2018 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Георги Бенковски №5.

Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 205235723.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2020 г. едноличен собственик на акционерния капитал на „ДСК ДОМ" ЕАД е Банка ДСК АД.

Дружеството има едностепенна система на управление. Ръководството на дружеството, в лицето на Съвета на директорите, към 31.12.2020 г. се състои от четирима членове в състав:

- Диана Дечева Митева, председател на СД;
- Веселин Христов Петров;
- Димитър Александров Александров;
- Роза Аради Девени.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Христов Петров.

Към 31.12.2020 г. общият брой на персонала в дружеството е 7 човека.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2020 г. включва дейности по кредитно посредничество.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2018 - 2020 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2018	2019	2020
Номинален БВП в млн. лева*	109,695	118,669	117,899*
Реален растеж на БВП	3.1%	3.7%	(4.2)%
Инфлация в края на годината	2.3%	3.1%	(0.3)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.66	1.75	1.72
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.72	1.76	1.59
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)**	6.1%	5.9%	6.7%**
Кредитен рейтинг на Р България по Standard&Poors(дългосрочен)	BBB-	BBB	BBB
Кредитен рейтинг на Р България по Moody's (дългосрочен)	Baa2	Baa2	Baa2
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch(дългосрочен)	BBB	BBB	BBB

*Забележка: * Прогноза на БНБ за.2020 г.,изготвена към 20 декември 2020 г.; ** По данни на Агенция по заетостта*

Източник: БНБ

1.4. Пандемия КОВИД 19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно разпространението на COVID-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Р България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки.

На 24 март 2020 г. беше обнародван Законът за извънредното положение, с който се приеха мерки за времето на извънредното пандемично положение в различни области – трудови правоотношения и социално осигуряване, данъчно облагане и годишно финансово приключване, неизпълнение и принудително изпълнение, срокове и други. Бяха приети решения и заповеди на Министерски съвет и Министерството на здравеопазването за въвеждане на противоепидемични мерки на територията на страната с цел защита и опазване живота и здравето на населението, свързани със: забрана за влизане на територията на страната и предприемане на мерки (карантина или предоставяне на отрицателен лабораторен резултат от проведено PCR изследване преди влизане на територията на страната) към държави с установена повишена заболяемост от COVID-19 и значително епидемично разпространение; спазване на изисквания за физическа дистанция, хигиена на ръцете, дезинфекция и носене на защитни маски за лице на закрити обществени места; временно спиране или ограничаване на експлоатацията или режима на работа на обекти с обществено предназначение и/или други обекти или услуги, предоставяни на гражданите и др.под.

На 10 април 2020 беше утвърден от Българска народна банка („БНБ") „Ред за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с въведеното на 13 март 2020 от Народното събрание извънредно положение" („Редът"), произтичащо от пандемията от COVID-19 и последиците от него. С Редът се даде възможност на кредитополучателите, засегнати от предприетите ограничителни мерки, да отсрочат погасяването на своите задължения към финансови институции. Първоначално, Редът даде възможност за отсрочване на задължения за срок до 6 месеца, който изтича не по-късно от 31 декември 2020. Впоследствие, Редът беше изменен и този срок се удължи до 31 март 2021. С ново решение на БНБ, от 10 Декември 2020, действието на Редът се удължи до 31 декември 2021, а на кредитополучателите се даде възможност за отсрочка на погасяването на своите задължения към финансови институции за срок до 9 месеца.

В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на дружеството

Дружеството оперира в сектор (кредитно посредничество), чието нормално функциониране не беше засегнато от наложените ограничителни мерки.

Обемите на дейността на Дружеството през 2020 година не са засегнати от пандемичното положение в страната. Не се наблюдават промени във вида на предоставените услуги.

Ръководството не е освобождавало персонал и не се е възползвало от приетите мерки със Закона за извънредното положение („60:40" и други).

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения, за да обезпечи своята дейност, както и да извършва продажби към основния си клиент Банка ДСК АД.

Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:

- Продажби към клиенти за 2020: 3,262 х. лв., а за 2019: 2,695 х. лв., или ръст от 21%;
- Събираемост на вземанията за 2020: 30 дни, за 2019: 30 дни;
- Персонал към 31.12.2020: 7 души, а към 31.12.2019: 6 души
- Печалба след данъци, в размер на 266 х. лв. , а за 2019 г.: 177 х. лв.

Към 31 декември 2020 Дружеството разполага: с парични средства, в размер на 810 х. лв. (31 декември 2019: 574 х. лв.), сключен договор с основния клиент Банка ДСК АД.

Същите тенденции се запазват и за началото на 2021 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „ДСК ДОМ" ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016 г. и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) , ПМС 394/2015 г., (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ 15/19.2.2019 г.).

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, с който се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия.

За текущата финансова година Дружеството е приело за прилагане промените в НСС, по-специално промените в СС 17 Лизинг в частта относно счетоводното отчитане на договорите за експлоатационен (оперативен) лизинг. Промяната в СС 17 Лизинг е свързана основно с отчитането на „стимули при експлоатационен лизинг" (нова дефиниция), признаването на приходи/разходи по оперативния лизинг обичайно на линейна база за целия срок на договора, вкл. ако постъпленията са на друга база. Направените промени в СС 17 Лизинг не са довели до промяна в счетоводната политика на дружеството.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

На база определени в Закона за счетоводство критерии дружеството се класифицира в категорията малко предприятие.

За малките предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Ръководството на дружеството е взело решение да не прилага тези облекчения и представя модел на пълен финансов отчет.

2.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно

обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута първоначално се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходите и разходите като "финансови приходи" или "финансови разходи". Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират и представят като "финансови приходи" или "финансови разходи".

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.5. Приходи

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

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

Приходите се оценяват на база справедливата цена на услугите.

2.6. Разходи

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

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

2.7. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. п.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им. При придобиване на офис оборудване и признаването му като дълготраен актив ръководството е преценило, че е по-уместно критериите да се приложат към съвкупната му стойност.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

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

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Определеният полезен живот по отделни активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба.

Полезният живот по групи активи е както следва:

- офис обзавеждане – 6,8 г.;
- оборудване – 6,9 г.;

- подобрение на нает актив – 3,2 г.;
- компютърна техника – 2 г.

Преглед за обезценка

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или за част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това настъпят. Изписването става за сметка на формиран коректив за обезценки.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват наличности по разплащателни сметки в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Паричните средства в чужда валута се оценяват по фиксиран курс на БНБ и се преоценяват в края на всеки месец.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).
- платеният ДДС при доставка на нетекущи активи се посочва на ред "парични потоци свързани с ДМА" към паричните потоци от инвестиционна дейност, доколкото той се включва в цената на придобиване на активите, тъй като дружеството извършва освободени доставки и не ползва данъчен кредит по ЗДДС.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Лизинг

Експлоатационен (оперативен) лизинг - наемател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения под наем актив се класифицира като експлоатационен (оперативен) лизинг. Разходите, извършени от наемателя във връзка с подготовката и сключването на лизинговия договор се отчитат като разходи за текущия отчетен период.

Стимули при експлоатационен (оперативен) лизинг са плащания, извършени от наемодателя към наемателя, които са свързани с лизинговия договор, или са възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване, периоди от лизинговия договор, освободени от наем и др., договорени отделно от минималните лизингови плащания по договора. Дружеството няма предоставени от своите наемодатели такива стимули.

Плащанията по договорите за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходите, които са свързани с допълнителни плащания (напр. ремонти, застраховки, поддръжка и др.), и разходите, свързани със съществувал по-рано лизинг (по прекратяване, преместване и др.), вкл. разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумение за стимули, се отчитат в съответствие със стандартите, приложими към тези разходи. Разходите за подобрения на наети активи се капитализират и отчитат като дълготрайни активи и се амортизират обичайно за срока на лизинговия договор.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в РБългария и Кодекса на труда.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те

нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

2.13. Акционерен капитал и резерви

„ДСК ДОМ" ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд „Резервен", като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала на дружеството;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, определени в закон или в решение на Общото събрание.

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

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2020 г. е 10 %.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

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

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2020 г. е приложена ставка от 10%.

3. ПРИХОДИ

Приходите от продажби на услуги изцяло включват приходи от услуги по кредитно посредничество съгласно договор с компанията – майка (БДСК) за сключване на договори между банката и потенциални клиенти на предлаганите банкови кредитни продукти.

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2020 *BGN '000*	*2019* *BGN '000*
Канцеларски материали	5	5
Рекламни материали	4	-
ДА под минимален стойностен праг	1	5
Други материали	-	3
Общо	**10**	**13**

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2020 *BGN '000*	*2019* *BGN '000*
Възнаграждения по граждански договори свързани с кредитно посредничество, в т.ч.	2,409	1,971
социални осигуровки	*74*	*57*
Наем офис	42	51
Счетоводни и одиторски услуги	28	27
Правни услуги	14	14
IT и консултантски услуги	13	13
Наем автомобил	9	7
Услуги почистване	8	4
Консумативни разходи	3	3
Застраховки	3	3
Комуникационни услуги	2	2
Банкови такси и комисионни	1	1
Такса битови отпадъци	-	-
Други услуги	3	7
Общо	**2,535**	**2,103**

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонал включват:

	2020 BGN '000	***2019 BGN '000***
Разходи за възнаграждения, в т.ч.:	**380**	**347**
- текущи възнаграждения на персонала, в т.ч. по договор за управление и контрол	*380*	*346*
- начисления за неизползвани компенсируеми отпуски	*-*	*1*
Разходи за осигуровки, в т.ч.:	**32**	**28**
- вноски по социалното осигуряване върху текущи възнаграждения	*32*	*28*
Общо	**412**	**375**

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2020 BGN '000	***2019 BGN '000***
Командировки	3	5
Други материали	1	1
Общо	**4**	**6**

8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за икономията от данък върху печалбата за годината, завършваща на 31 декември са:

Отчет за приходи и разходи	***2020 BGN '000***	***2019 BGN '000***
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	401	358
Текущ разход за данък върху печалбата за годината	40	36
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(10)	(16)
Общо разход за данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	**30**	**20**

Равнение на разхода за данък върху печалба определена спрямо счетоводния резултат	***2020 BGN '000***	***2019 BGN '000***
Счетоводна печалба за годината	296	197
Данък върху печалбата – 10 % (2020 г.: 10 %)	30	20
От непризнати суми по данъчна декларация		
Свързани с увеличения/намаления – няма	-	-
Общо разход за данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	**30**	**20**

9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Офис обзавеждане		***Други ДМА***		***Общо***	
	2020 хил. лв.	***2019 хил. лв.***	***2020 хил. лв.***	***2019 хил. лв.***	***2020 хил. лв.***	***2019 хил. лв.***
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	**13**	**-**	**11**	**-**	**24**	**-**
Придобити	-	13	2	11	2	24
Отписани	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	**13**	**13**	**13**	**11**	**26**	**24**
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	**1**	**-**	**-**	**-**	**1**	**-**
Начислена амортизация за годината	2	1	3	-	5	1
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	**3**	**1**	**3**	**-**	**6**	**1**
Балансова стойност на 31 декември	**10**	**12**	**10**	**11**	**20**	**23**

10. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признати отсрочени данъци към 31 декември:

	временна разлика 31.12.2020 BGN '000	*отсрочен данък 31.12.2020 BGN '000*	*временна разлика 31.12.2019 BGN '000*	*отсрочен данък 31.12.2019 BGN '000*
Неизплатени доходи на физически лица	(372)	37	(267)	27
Начисления по неизползвани отпуски	-	-	(1)	-
Общо активи по отсрочени данъци	**(372)**	**37**	**(268)**	**27**

Изменението в салдото на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи	***Салдо на 1 януари 2020 BGN '000***	***Признати в отчета за приходи и разходи BGN '000***	***Салдо на 31 декември 2020 BGN '000***
Неизплатени доходи на физически лица	27	10	37
Общо	**27**	**10**	**37**

Отсрочени данъчни активи	***Салдо на 1 януари 2019 BGN '000***	***Признати в отчета за приходи и разходи BGN '000***	***Салдо на 31 декември 2019 BGN '000***
Начисления по неизползвани отпуски от персонала	1	(1)	-
Неизплатени доходи на физически лица	7	20	27
Данъчна загуба	3	(3)	-
Общо	**11**	**16**	**27**

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба през следващите отчетни периоди.

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Вземанията от предприятия от група са в лева, текущи и безлихвени. Свързани са с предоставяне на услуги по кредитно посредничество. Средният кредитен срок на вземанията е 1 месец. Дружеството няма кредитни лимити, вземането е от единствения клиент – компанията-майка.

12. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Другите вземания представляват предоставен депозит на наемодател по договор за наем на имот – административен офис.

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Наличните към 31 декември и на двата периода парични средства са по разплащателна сметка на дружеството в Банка ДСК, и са деноминирани в лева.

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2020 г. регистрираният акционерен капитал на "ДСК ДОМ" ЕАД възлиза на 100 х. лв., разпределен в 10 000 бр. налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лева всяка.

Премиен резерв

По решение на едноличния собственик на дружеството издадените акции - 10,000 бр. обикновени, поименни акции с номинална стойност от 10 лева всяка, са имали емисионна стойност от 50 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност е в размер на 400 х. лв., които са формирали премиен резерв на същата стойност.

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020 BGN '000	*31.12.2019 BGN '000*
Задължения към доставчици	307	203
Задължения към персонала	78	60
Задължения към социалното осигуряване	38	28
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	32	27
Задължения за данък печалба	13	36
Общо	**468**	**354**

Задълженията към доставчици, в т.ч. и към свързани предприятия към 31.12.2020 г. са левови и безлихвени. Дружеството погасява своите задължения обичайно в рамките от 5 до 30 дни от възникването им, каквато е неговата договореност с контрагентите, освен ако няма уговорен по-дълъг срок в зависимост от естеството на доставка.

Дружеството няма просрочени търговски задължения към датата на баланса.

16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Компанията майка на дружеството е Банка ДСК АД, ЕИК 121830616.

Данни за сделките със свързани предприятия към 31 декември са представени по-долу:

Дружество	*Връзка*
Банка ДСК АД	Компания – майка
ДСК ТУРС ЕООД	под общ контрол
ДСК ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ ЕООД	под общ контрол

Сделки

През 2020 г. осъществените сделки с компанията майка са:

- продажби на услуги по кредитно посредничество – 3,262 х. лв.;

Осъществените сделки през 2020 г. с дружествата под общ контрол представляват:

- покупки на услуги на стойност 1 х. лв.
- наем на автомобил по договор за оперативен лизинг, вкл. съпътстващи разходи платени чрез наемодателя (вкл. застраховки) – 11 х. лв.

Към 31.12.2020 г. дружеството има сключен договор за оперативен лизинг на лек автомобил за срок от 60 месеца. Разходите за наем, които са признати в отчета за приходи и разходи, са в размер на 9 х. лв. (2019 г.: 7 х. лв.).

Очакваните недисконтирани минимални лизингови плащания при условията на оперативен лизинг са, както следва:

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
До 1 година	9	9
От 1 година до 3 години	18	27
Общо	**27**	**36**

Разчетните взаимоотношения със свързаните лица към 31 декември са представени в Приложения № 10 и 13.

Съставът на ключовия управленски персонал е посочен в Приложение 1.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи, заедно с дължимите за тях социални и здравни осигуровки, които през 2020 г. възлизат на 199 х. лв.

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

Кредитен риск

Кредитен риск е този, при който някой от контрагентите на дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Основните финансови активи на дружеството са парите в разплащателни сметки.

Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск, защото негов единствен клиент е компанията майка, която е банка със стабилен кредитен рейтинг по BBB съгласно дадения кредитен рейтинг от Българската агенция за кредитен рейтинг. Вземанията се контролират текущо от отговорните за това лица.

Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са ограничени до същата банка, която е с висока репутация и ликвидна стабилност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Към 31.12.2020 г. финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици и други задължения. Управлението на този риск се извършва като текущо се наблюдават паричните потоци от ръководството на дружеството за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Матуритетен анализ

Таблицата по-долу е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2020 г.	*до 1 м.*	*от 1 до 3 месеца*	*от 3 до 12 месеца*	*от 1 до 2 години*	*от 2 до 5 години*	*над 5 години*	*ОБЩО*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Финансови пасиви							
Търговски задължения	307	-	-	-	-	-	**307**
	307	-	-	-	-	-	**307**

31 декември 2019 г.	*до 1 м.*	*от 1 до 3 месеца*	*от 3 до 12 месеца*	*от 1 до 2 години*	*от 2 до 5 години*	*над 5 години*	*ОБЩО*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Финансови пасиви							
Търговски задължения	203	-	-	-	-	-	**203**
	203	-	-	-	-	-	**203**

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства в банки, затова приходите и оперативните входящи парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Дружеството не ползва привлечени парични средства за финансиране на стопанската си дейност, което не поставя паричните му потоци в зависимост от лихвен риск.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В случаите, обаче, по отношение на вземанията и задълженията дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Притежаваните от дружеството финансови активи са основно парични средства по разплащателни сметки в банка, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Притежаваните от дружеството финансови пасиви са основно търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

ДСК ДОМ ЕАД

5 март 2021 година

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Ние сме извършили процедури за идентифициране на събития, настъпили след датата на баланса, вкл. в контекста на обявената световна пандемия, като ние сме направили оценка на ефектите върху активите, пасивите и дейността на дружеството, които са последица от обявената пандемия COVID-19, и потвърждаваме, че:

- не са настъпили значими промени в условията за търговия и икономическия климат, в които Дружеството работи;
- не са настъпили някакви събития в известните ни области на риск и в условните ангажименти, не са вписани нови неотменими ангажименти, заеми или гаранции;
- не са настъпили някакви събития в отношенията на Дружеството с неговите клиенти, служители, основни доставчици и правителството, а също и влияние на значителни промени във валутния курс;
- не планираме продажби или придобивания на съществени активи;
- не предвиждаме емитиране на нови акции, облигации, както и сключване на споразумения за преобразуване на Дружеството, или ликвидация;
- няма значими промени в статута на позициите, осчетоводени във финансовия отчет, въз основа на предварителни и неокончателни данни;
- не са издавани или получавани кредитни известия, свързани със сделки отнасящи се за предходната година;
- няма необичайни корекции или други събития, настъпили след края на годината;
- не са възникнали някакви събития, които да поставят под въпрос адекватността на приложената счетоводна политика по отношение на валидността на предположението за действащо предприятие;
- не са възникнали други въпроси, свързани с отчетите.

Не сме установили никакви събития, които да са настъпили след датата на баланса и които биха изисквали корекция или оповестяване във финансовия отчет за 2020 г. или в приложенията към него

Директор:……. Съставител:……..