

Възложител:

ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД
гр. София

Изпълнител:”МММ” ЕООД
гр. София, ПК 1309 ул. „Зайчар“ 163А, тел: + 359 878 987 411

ДОКЛАД
ЗА
ОЦЕНКА НА ПАКЕТ АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА
„КК Инвест” АД към 31.12.2023 г
В ПРИТЕЖАНИЕ НА
„ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ“ АД,
ГР. СОФИЯ

Март 2024 год.
гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ

1	Резюме.....	2
2	Ограничение на отговорността.....	4
3	Описание на заданието.....	6
3.1	Обект и цел на оценката.....	6
3.1.1	Възложител на оценката.....	6
3.1.2	Цел на доклада.....	6
3.1.3	Използвани методи:.....	6
3.2	Ефективна дата на оценката.....	6
3.3	Валидност на оценката.....	7
3.4	Информационни източници.....	7
3.5	Стандарт и методи на оценката на стойността.....	7
3.5.1	Метод за прилагане на чиста стойност на активите.....	9
5.2	Дълготрайни активи.....	14
5.3	Краткотрайни материални активи.....	15
5.4	Краткосрочни вземания.....	15
5.5	Анализ на пасивите.....	15
5.5.1	Собствен капитал.....	16
5.5.2	Дългосрочни пасиви.....	17
5.5.3	Краткосрочни пасиви.....	17
5.6	Анализ на приходите и разходите.....	17
5.6.1	Приходи.....	17
5.6.2	Разходи.....	18
5.6.3	Финансови разходи.....	19
5.6.3	Счетоводна печалба.....	19
5.7	Анализ на финансовите съотношения.....	19
5.7.1	Коефициенти на финансова автономност.....	20
5.7.2	Финансови показатели.....	20
5.8	Управление на пазарен риск.....	20
6	Метод на чистата стойност на активите.....	21
6.1	Методология.....	21
6.2	Дълготрайни материални активи.....	22
6.3	Нематериални активи.....	22
6.4	Дългосрочни инвестиции.....	22
6.5	Материални запаси.....	23
6.6	Краткосрочни вземания.....	23
6.7	Парични средства.....	23
6.8	Дългосрочни задължения.....	23
6.9	Краткосрочни задължения.....	23
6.10	Коригиран баланс.....	24
7	Становище за стойността.....	26
8	Определяне на размера на дяловото участие.....	27
8.1	Дисконт за липса на контрол.....	27
8.2	Дисконт за липса на ликвидност.....	29
9	Извод за стойността на пакетите.....	30
10	Декларация за независимост.....	32
10.1	Предположения и ограничаващи предпоставки.....	32

1 Резюме

- **Правен статут** – Акционерно дружество;
- **Наименование на търговската фирма** – КК Инвест
- **Седалище и адрес** – България, област София, община Столична, гр. София 1000 р-н Средец, бул./ул. ул. КУЗМАН ШАПКАРЕВ 4
- **Предмет на дейност** – Икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от закона и за която не се изисква специално разрешение..
- **Управител** – Камен Маринов Колчев;
- **Съвет на директорите** – Камен Маринов Колчев, Георги Валентинов Малинов и Георги Стоянов Георгиев
- **Капитал** – Основният капитал възлиза на 36 300 хил. лв.;

1. Таблица : Собствен капитал на “КК Инвест” АД

ПАСИВ	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ								
I. Основен капитал	36 300	122,68	36 300	126,22	36 300	128,14	36 300	130,34
1. Записан капитал	36 300	122,68	36 300	126,22	36 300	128,14	36 300	130,34
2. Невнесен капитал	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3. Други видове записан капитал		0,00		0,00		0,00		0,00
II. РЕЗЕРВИ	126	0,43	126	0,44	126	0,44	201	0,72
3. Целеви резерви	126	0,43	126	0,44	126	0,44	201	0,72
III. Финансов резултат	-10 113	-34,18	-10 017	-34,83	-9 493	-33,51	-9 550	-34,29
1. Натрупана печалба(загуба) в т.ч.	(10 113)	-34,18	(10 017)	-34,83	(9 493)	-33,51	(9 550)	-34,29
а) Неразпределена печалба		0,00		0,00		0,00		0,00
б) Непокрита загуба	(10 113)	-34,18	(10 017)	-34,83	(9 493)	-33,51	(9 550)	-34,29
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А	26 313	88,93	26 409	91,83	26 933	95,07	26 951	96,77

Становището за Пазарна стойност на оценявания собствен капитал на “КК Инвест” АД се формира на база на стойноста определена по **Метод на чиста стойност на активите**. На това основание Становището за Пазарна стойност на Собствения капитал на “КК Инвест” АД, въз основа на извършения анализ, направената оценка на активите, се извеждат следната стойноста:

2. Таблица: Заключение за пазарната стойност на капитала

Метод на оценка	Стойност в лева
Оценка по Метода на чиста стойност на активите (ЧСА)	26 951 000 лв.

Стойността на отделните пакети от акции е както следва:

3. Таблица: Заключение за пазарната стойност на акции в миноритарни пакети

Вид отбив	%	стойност на акция	стойност на отбива	стойност на акция след отбива
Отбив за право на контрол	5%	0,74	0,04	0,71
Отбив за липса на ликвидност	10%	0,74	0,07	0,63
ПС след отбива				0,63

4. Таблица: Становище за Пазарната стойност на отделните пакети от акции на “КК Инвест” АД.

	Брой акции	%	Номинална стойност	Пазарна стойност на акция	Стойност на пакета
Камен Маринов Колчев	34 951 000,00	96,28%	1	0,74	25 949 432,53
Опортюнити България Инвестмънт АД	389 170,00	1,07%	1	0,63	245 598,97
Георги Маринов	31 000,00	0,09%	1	0,63	19 563,60
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	928 830,00	2,56%	1	0,63	586 169,77
	36 300 000,00	100 %			26 800 764,88

Пазарната стойност, на миноритарен пакет акции собственост на „ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ“ АД възлиза на:

245,598.97 лева
/ Двеста четиридесет и пет хиляди петстотин деветдесет и осем лева и 97 ст./

2 Ограничение на отговорността.

Оценителите, участвали в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценявания обект, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката.

Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Всички съдържащи се в доклада данни за обекта - отчети, справки, описи и др., предоставени от ръководството на фирмата, са приети за достоверни.

Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителите, съставили и подписали настоящия доклад, декларират, че:

➤ Не са в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на 73, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;

➤ Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на 71, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

➤ Ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;

➤ Към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;

➤ Съгласно изискванията на Регламент 2016/679 декларират, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.

Данните и резултатите от оценката на Собствения капитал на “КК Инвест” АД са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на възложителя на оценката.

Настоящият Доклад за оценка е изготвен от екип на фирма „МММ“ ЕООД. Дружеството притежава Сертификат № 902500025 от 20.09.2017 г. за оценка на недвижими имоти; машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и финансови институции. В състава на оценителския екип са включени следните специалисти:

- **инж. Антон Михайлов Михайлов** – оценител на търговски предприятия и вземания със сертификат № 500100262 от 14.12.2009 год. на КНОБ; оценител на недвижими имоти със сертификат № 100100751 от 14.12.2009 год.; оценител на машини и съоръжения със сертификат № 300100291 от 14.12.2009 год.; оценител на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения със сертификат № 400100043 от 14.12.2009 год.:



/инж. А.М.Михайлов/



Гр.София
Март 2023 г.

3 Описание на заданието

3.1 Обект и цел на оценката

3.1.1 Възложител на оценката

Възложител на настоящата оценка е „ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, гр. София.

3.1.2 Цел на доклада

Представеният от оценителния колектив Доклад за определяне на Пазарната стойност на пакетът от акции на “КК Инвест” АД, който е в притежание на „ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, гр. София, е изготвен за целите на счетоводната, инвестиционната, кредитната и пазарната му политики.

За целта е определена Пазарната стойност на 100 % от капитала на “КК Инвест” АД, след което са направени корекции за определяне на стойността на отделните пакети акции, принадлежащи на всеки един от акционерите.

3.1.3 Използвани методи:

При оценката на капитала на “КК Инвест” АД, спазват изискванията на следните СТАНДАРТИ: Български стандарти за оценяване (БСО) 2018 г, които са приети от КНОБ на 17.03.2018 и са в сила от 01.06.2018 г. Приложените изисквания към Доклада са в синхрон и с Европейските стандарти за оценяване (ЕСО), както и с Международните стандарти за оценяване (МСО). Оценителите приемат, при разработване на Доклада за оценка, за база БСО, тъй като те са действащи на територията на Р. България, както и факта че БСО е в синхрон и рецепция към ЕСО и МСО. Ще се приложи Метод на чиста стойност на активите.

Изборът на този метод е определен от развитието на дейността, финансово – икономическото състояние на Дружеството и приложимостта на приходен метод за капитала на конкретното дружество. Подходът на дисконтиране на бъдещите доходи се използва, тъй като бъдещата дейност може да бъде приемливо оценена, като резултат от фактори.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и района на оценявания обект, пазара и възможностите за развитие на ефективна стопанска дейност при функциониране в условията на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

3.2 Ефективна дата на оценката

- Датата на изготвяне на актуализация на оценката съвпада с датата на използваните одитирани счетоводни отчети за 2020 г., 2021 г., 2022 и към 31.12.2023 г. (неодитиран).
- Дата на оценка по метода чиста стойност на активите – 31.12.2023 г.

- Дата на завършване на цялостния Доклад за оценка –15.03.2024 г.

3.3 Валидност на оценката

Настоящата оценка е валидна към датата на изготвяне на Доклада и към представените последни счетоводни документи. При промяна на пазарните условия в страната или на драстична промяна в счетоводните данни, оценката следва да се актуализира.

3.4 Информационни източници

Оценителският експертен екип е използвал следните информационни източници:

- Баланси на Дружеството за 2021 г., 2022 г. и към 31.12.2023 г. ;
- Отчети за приходите и разходите за 2021 г., 2022 г. и към 31.12.2023 г.
- Статистически годишник на РБ;
- Статистически справочник на РБ;
- Инвентарни описи на дружеството;
- Други счетоводни документи и справки.
- Данни от Агенция по вписванията;
- Други документи и статии за определяне на стойността на синергичния ефект.

Екипът приема като достоверна предоставената от ръководния екип на дружество информация.

3.5 Стандарт и методи на оценката на стойността

В световната практика се използват различни подходи и методи при определяне “стойност” на един обект (предприятие, фирма, обособена част и други) в случая на собствения капитал. Собствения капитал представлява размерът на дела на собственика от имуществото след изваждане на всички задължения.

Съгласно БСО, радел 1, т. 1.5.1., „Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

В конкретния доклад е необходимо да бъде изведена „Пазарната стойност“, която съгласно БСО, радел 1, т. 1.5.2.1., отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Съгласно БСО, Раздел пети: „Специфични и особени изисквания при оценка на Търговски предприятия и вземания (ТПВ)“ се разглеждат факти, обстоятелства и доказателства, свързани с оценявания обект. Правят се задълбочени проучвания за състоянието – правно, финансово, икономическо, стопанско, пазарно присъствие, анализ на сектора в който работи предприятието, техническо, технологично, и др. неизчерпателно изброени параметри, като се докладват и източниците на използваната информация. Установяват се и различни законови ограничения или предимства, свързани с нормалното функциониране на обекта/ актива.

В конкретния доклад за актуализация на оценката се прилага Приходен подход, който е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, дял, обособена част от него или финансови активи при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи/печалби.

Съгласно действащите до 01.06.2018 г. БСО 2018 „Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

Съгласно БСО 2018 г. – Българските стандарти са рецепция на МСО и ЕСО.

Съгласно МСО 200, С 1. „... (а) Стойност на предприятието – общата стойност на капитала в предприятието, плюс стойността на неговите задължения или отговорности във връзка със задължения, минус парите и паричните еквиваленти, които са налични за посрещане на тези задължения или отговорности.

(б) Стойност на собствения капитал – стойността на предприятието за всички акционери или притежатели на дялове в него.“

Предприятието е търговска, промишлена, обслужваща или инвестиционна дейност. Оценката на едно предприятие може да включва цялостната дейност на предприятието или част от тази дейност. Важно е да се прави разграничение между стойността на една стопанска единица и стойността на отделните активи или пасиви на тази единица. Ако за целта на оценката е необходимо да се определи стойността на отделните оценявани активи или пасиви и ако тези активи са делими от предприятието и могат да се търгуват или прехвърлят самостоятелно, то тези активи и пасиви се оценяват изолирано едни от други, а не пропорционално на стойността на цялото предприятие. Преди пристъпване към оценка на дадено предприятие е важно да се установи дали оценката обхваща цялата единица, акциите или дяловете в единицата, конкретна стопанска дейност на единицата или конкретни активи и пасиви

При приходния подход се формират прогнозни потоци в парично изражение. Всеки прогнозен паричен поток се формира, след като се отчетат фактори като: естеството на паричния поток; надеждността на информацията, с която се разполага за формиране на паричен поток; структурата на капитала; ефективността на обекта/ актива в миналото;

очакваните перспективи за развитие на обекта/ актива; очаквано развитие на съответните отрасли и икономически показатели.

3.5.1 Метод на чиста стойност на активите

Методът на чистата стойност на активите, се използва за оценка на предприятия, за които стойността е преди всичко сума от стойностите на техните вложения, активи и пасиви.

Методът Чиста стойност на активите се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност.

Алгоритъм на прилагане:

1. оценка на всеки от съставните активи, които са част от оценяваното предприятие, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
2. оценка на всеки от съставните пасиви, които са част от оценяваното предприятие или актив, като се използват подходящи подходи и методи за оценяване;
3. сумиране на стойностите на съставните активи и пасиви, за да се получи стойността на оценяваното предприятие.
4. Извеждането на стойността на активите, пасивите и капиталите, които се залагат в коригирания баланс, се извеждат в съответствие със стандартите за оценка на различните видове активи.

4 Фирмен профил

4.1 Правен статут

Към датата на оценката настоящия правен статут по информация публикувана в Търговския регистър е както следва:

5. Таблица: Основни Данни и обстоятелства.

1. ЕИК/ПИК - 175457761
2. Фирма/Наименование - КК ИНВЕСТ
5. Седалище и адрес на управление Държава: БЪЛГАРИЯ, Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул./ул. ул. КУЗМАН ШАПКАРЕВ 4
5а. Адрес за кореспонденция с НАП на територията на страната Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1404 р-н Триадица бул./ул. бул. БЪЛГАРИЯ № 49, ет. 6
6. Предмет на дейност: ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, КОНСУЛТАНСКИ УСЛУГИ, ВСЯКАКВА ДРУГА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, КОЯТО НЕ Е ЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА И ЗА КОЯТО НЕ СЕ ИЗИСКВА СПЕЦИАЛНО РАЗРЕШЕНИЕ
6а. Основна дейност по НКИД: Група по НКИД: 7487 Клас по НКИД: ДРУГИ БИЗНЕС УСЛУГИ
10. Представители: Камен Маринов Колчев, Държава: БЪЛГАРИЯ
12. Съвет на директорите: Дата на изтичане на мандата: 27.06.2027 г. КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ, Държава: БЪЛГАРИЯ ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ, Държава: БЪЛГАРИЯ ГЕОРГИ СТОЯНОВ ГЕОРГИЕВ, Държава: БЪЛГАРИЯ
31. Размер - 36 300 000 лв.
31а. Акции. Права за отделни класове акции: ПРАВО НА ЕДИН ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ, ПРАВО НА ЛЕКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ Особени условия за прехвърляне на акции: АКЦИОНЕРЪТ Е ДЛЪЖЕН, ПРЕДИ ДА ПРЕХВЪРЛИ АКЦИИТЕ НА ТРЕТО ЛИЦЕ, ДА ГИ ПРЕДЛОЖИ ПЪРВО НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ (ВИНКУЛИРУЕМОСТ) ПО РЕДА НА УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.19,б."а" ОТ УСТАВА

Акция:

Вид: ОБИКНОВЕНИ, НАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, Брой акции: 36300000,
Номинална стойност: 1 лв.

33. Непарична вноска

Описание: АКЦИИ НА АКЦИОНЕРИТЕ УЧРЕДИТЕЛИ, КОИТО ТЕ ПРИТЕЖАВАТ КАТО АКЦИОНЕРИ В ДРУЖЕСТВОТО "ЕЛАНА ФИНИНСОВ ХОЛДИНГ" АД, РЕГИСТРИРАНО ПО ФИРМИНО ДЕЛО №15091/2007 Г. ПО ОПИСА НА СГС, СЪГЛАСНО СЪДЕБНО-СЧЕТОВОДНА ЕКСПЕРТИЗА, ПРИЕТА С ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОТ 14.12.2007 Г. ОТ СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ФИРМЕНО ОТДЕЛЕНИЕ - 1 СЪСТАВ, ПО ДЕЛО 641/2007 Г.

Капиталът на Дружеството е в размер на 36 300 000 лева и е разпределен в 36 300 000 акции от по 1 лев всяка.

Дружеството е създадено и регистрирано в Търговския регистър през 2007 г. (*Приложение 1*).

4.2 Развитие на дейността

„КК ИНВЕСТ“ АД е акционерно дружество, учредено в края на 2007 г. и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд, по фирмено дело № 20401/2007 г., със седалище и адрес на управление гр.София, район Средец, ул. ”Кузман Шапкарев” № 4 .

„КК ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на „ЕЛАНА Финансов Холдинг” ЕАД, дружество създадено през 2007 г. и придобило част от отделената финансова дейност от „ЕЛАНА Холдинг” АД.

„КК Инвест“ АД и нейното дъщерно дружество („Групата“) имат за основна дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва; консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции; управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции и управление на портфейли на друго институционални инвеститори; извършване на инвестиционни услуги и дейности

- изпълнение на нареждания за покупка или продажба на финансови инструменти за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ финансови инструменти, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, сделки за собствена сметка с финансови инструменти, предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително лопечителска дейност (държане на финансови инструменти и пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения. Съгласно

притежавания пълен лиценз за дейност като инвестиционен посредник „ЕЛИАНА ТРЕЙДИНГ“ АД извършва и следните услуги и дейности: поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, както и сделки за собствена сметка с финансови инструменти. „ЕЛИАНА ТРЕЙДИНГ“ АД притежава разрешения от Българската народна банка и Министерство на финансите за извършване на дейности като финансова къща и респективно обменно бюро, което му позволява да извършва сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин.

Предприятието-майка „КК Инвест“ АД има за основна дейност икономически анализи и прогнози, консултантски услуги и всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от Закона и за която не се изисква специално разрешение.

„КК ИНВЕСТ“ АД е със седалище и адрес на управление гр.София, район Средец, ул. ”Кузман Шапкарев” № 4 и няма открити клонове в страната и чужбина.

Дружеството е създадено за неопределен срок и има едностепенна система за управление.

5 Финансов анализ

Финансовия анализ се основава на информация от Оборотната ведомост за последния анализиран период, счетоводните баланси на дружеството за периода 2020 г. – 2023 г. и отчетът за приходите и разходите за периода 2020 г. – 31.12.2023 г. /Приложение № 2/

5.1 Анализ на активите

Активите на дружеството са в размер на 29 589 хил.лв. през 2020 г., за 2021г. са в размер на 28 760 хил.лв, докато за отчетната 2022 г. – 28 329 хил.лв.и за 2023 г. – 27 850 хил.лв.

Съгласно счетоводната политика на дружеството имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива, и капитализирани разходи за лихви. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от сгради, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- Сгради	25 години
- Машини, съоръжения и оборудване	5-10 години
- Компютърна	2 - 5 години
- Транспортни средства	3 -5 години
- Стопански инвентар	7 години

Обезценка на активи 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 възстановилата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановилата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

6. Таблица Активи на “КК Инвест” АД

РАЗДЕЛИ ГРУПИ СТАТИИ	12/31/2020		12/31/2021		12/31/2022		12/31/2023	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
А Дълготрайни активи								
I. Дълготрайни материални активи	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
II. Нематериални активи	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
III. Дългосрочни финансови активи	28,976	97.93	28,707	99.82	28,281	99.83	27,808	99.85
1. Дялове и участия	26,659	90.10	26,659	92.69	26,659	94.10	26,659	95.72
2. Други заеми		0.00		0.00		0.00		0.00
3 Дългосрочни инвестиции		0.00		0.00		0.00		0.00
4. Дългосрочни вземания	2,317	7.83	2,048	7.12	1,622	5.73	1,149	4.13
IV Търговска репутация		0.00		0.00		0.00		0.00
V. Активи по отсрочени данъци	37	0.13	27	0.09	27	0.10	27	0.10
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А	29,013	98.05	28,734	99.91	28,308	99.93	27,835	99.95
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ								
I. Материални запаси	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
II. Краткосрочни вземания	550	1.86	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1. Вземания от свързани лица	549	1.86		0.00		0.00		0.00
2. Търговски и други вземания	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
<i>2.1. Вземания от клиенти и доставчици</i>	<i>1</i>	0.00		0.00		0.00		0.00
III. Краткосрочни фин. активи	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5. Други краткосрочни фин. активи	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
IV. Парични средства	26	0.09	26	0.09	21	0.07	15	0.05
1. Касови наличности в лева	26	0.09	26	0.09	21	0.07	15	0.05
V. Разходи за бъдещи периоди		0.00		0.00		0.00		0.00
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б	576	1.95	26	0.09	21	0.07	15	0.05
Сума на Актива (А+Б)	29,589	100.00	28,760	100.00	28,329	100.00	27,850	100.00

5.2 Дълготрайни активи

Дълготрайните активи, които отчита дружеството са в размер на 29 013 хил.лв. през 2020 г., което е 98.05 % от актива. През анализирания период се наблюдава спад на ДА, за 2021г. в размер на 28 734 хил.лв., което е 99.91 % от актива. За отчетната 2022 г. са 28 308 хил.лв. или 99.93 % от актива. За отчетната 2023 г. са 27 835 хил.лв. или 99.95 % от актива.

Дълготрайни материални активи, дружеството не притежава.

Дружеството има Дялово участие в дъщерно дружество „Елана Финансов Холдинг“ АД, чиято отчетна стойност е в размер на 36 300 000 лв. По експозицията е отчетена Загуба от обезценка в размер на (- 9 641 000 лв.). Балансовата стойност на дъщерното участие е в размер на 26 659 000 лв.

Към 31.12.2023 год. капиталът на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Основната й дейност е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които Дружеството участва.

Таблицата по-долу показва акционерната структура „ЕЛАНА Финансов Холдинг“

АД към 31 декември 2023 год.:

7. Таблица: Структура „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД към 31 декември 2023 год.

	2023	2023
	Брой акции	%
КК Инвест АД	50 000	90,91
Камен Колчев	400	0,73
Радослава Масларска	1 500	2,73
Гергана Костадинова	1 100	2,00
Мартин Николов	1 000	1,81
Кристина Цветанска	500	0,91
Теодора Овчарова	500	0,91
Общо	55 000	

Отчитането на дяловото участие на „КК Инвест“ АД е по Метода на себестойността.

Дългосрочни вземания – Дружеството има предоставени Дългосрочни вземания под формата на заеми. Предоставени са финансови средства на свързано предприятие „Елана Холдинг“ АД в размер на 1 418 хил.лв., от които (- 269 хил.лв.) са за обезценка. Балансовата стойност е в размер на 1 149 хил.лв.

Активи по отсрочени данъци – През целия отчетен период, размерът на активите по отсрочени данъци е в размер на 27 хил.лв. По естеството си представляват активи възникнали в резултат на временни разлики от обезценка на вземания.

5.3 Краткотрайни материални активи

Дружеството не притежава **краткотрайни материални активи**.

5.4 Краткосрочни вземания

През последните три анализирани години, **Краткосрочните вземания** липсват.

Дружеството отчита **парични средства** представляващи парични средства в брой и банкови сметки. Като цяло балансовото перо бележи динамика и съответно през 2020 г. са на стойност 26 хил.лв., през 2021 г. – 26 хил.лв., през 2022 г. е в размер на 21 хил.лв., през 2023 г. е в размер на 15 хил.лв.

5.5 Анализ на пасивите

Анализът на пасива на баланса разкрива източниците на финансиране на Дружеството, т.е. с чий средства са придобити активите.

8. Таблица Пасиви на “КК Инвест” АД

ПАСИВ	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ								
I. Основен капитал	36 300	122,68	36 300	126,22	36 300	128,14	36 300	130,34
II. РЕЗЕРВИ	126	0,43	126	0,44	126	0,44	201	0,72
III. Финансов резултат	-10 113	-34,18	-10 017	-34,83	-9 493	-33,51	-9 550	-34,29
1. Натрупана печалба(загуба)	(10 113)	-34,18	(10 017)	-34,83	(9 493)	-33,51	(9 550)	-34,29

ПАСИВ	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
2. Текуща печалба (загуба)	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А	26 313	88,93	26 409	91,83	26 933	95,07	26 951	96,77
Б. Дългосрочен пасиви								
1. Дългосрочни задължения	2 351	7,95	1 396	4,85	0	0,00	0	0,00
2. Задължения към финансови предприятия	2 351	7,95	1 396	4,85		0,00		0,00
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б	2 351	7,95	1 396	4,85	0	0,00	0	0,00
В. Краткосрочни пасиви								
1. Краткосрочни задължения	925	3,13	955	3,32	1 396	4,93	899	3,23
3. Задължения към финансови предприятия	925	3,13	955	3,32	1 396	4,93	899	3,23
Общо раздел В (I + II)	925	3,13	955	3,32	1 396	4,93	899	3,23
Сума пасив	29 589	100,00	28 760	100,00	28 329	100,00	27 850	100,00

5.5.1 Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството е на стойност 26 313 хил.лв., което е 88.93% от пасива. През 2021г. неговата стойност нараства на 26 409 хил.лв. или 91.83% от пасива. За отчетната 2022г. неговият размер е 26 933 хил.лв., което е 95.07% от пасива. За отчетната 2023 г. неговият размер е 26 951 хил.лв., което е 96,77% от пасива. Размерът на собствения капитал се формира от основен капитал, резерви и финансов резултат.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 36 300 хил. лв. през целия анализиран период. Регистрираният капитал е в размер на 36 300 000 броя акции с номинална стойност по 1 лев всеки. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Издадените акции са напълно платени, както следва:

9. Таблица: Разпределение на капитала на КК Инвест АД

	брой акции	%
Камен Маринов Колчев	34 951 000,00	96,28%
Опортюнити България Инвестмънт АД	389 170,00	1,07%
Георги Маринов	31 000,00	0,09%
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	928 830,00	2,56%
Общо	36 300 000,00	1,00

Дружеството разполага с **Резерви**, които към 31.12.2020 г., са 126 хил. лв. или 0.43 % от пасива. За отчетните 2021г.и 2022 г. остават в размер на 126 хил.лв. За отчетната 2023 г. – са в размер на 201 хил.лв. В балансовото перо те са записани под Законови Резерви, които са образувани от разпределение на печалби на Дружеството съгласно Устава и Търговския закон.

През анализирания период дружеството реализира **финансов резултат**, който през годините е различна величина, а именно:

Към 31.12.2020 г. финансовия резултат е загуба в размер на (- 10 113) хил.лв., което е - 34.18% от пасива.

Към 31.12.2021 г. финансовия резултат е загуба в размер на (-10 017) хил.лв., което е -34.83% от пасива.

Към 31.12.2022 г. финансовия резултат в размер на (-9 493) хил.лв., което е - 38.51% от пасива.

Към 31.12.2023 г. финансовия резултат в размер на (-9 550) хил.лв., което е - 34.29% от пасива.

5.5.2 Дългосрочни пасиви

В баланса на дружеството не са отразени **Дългосрочни задължения** над 1 година.

5.5.3 Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на Дружеството се увеличават през целия период. За отчетната 2020 г. са отчетени 925 хил.лв., което е 3.13% от пасива. За отчетната 2021г. са в размер на 955 хил.лв., което е 3.32% от пасива. За отчетната 2022г. са в размер на 1 396 хил.лв., което е 4,93% от пасива. Към 31.12.2023 г. са в размер на 899 хил. лв., което е 3,23% от пасива. По естеството си представляват задължения към финансови предприятия. Финансовите задължения са към несвързани юридически лица по Договор за паричен заем в размер на 899 хил.лв. Лихвеният процент по заема е 2,5% на годишна база.

5.6 Анализ на приходите и разходите

Анализът на приходите и разходите показва възможността на Дружеството чрез своята дейност да генерира доход. Структурата на приходите и разходите е показана в Отчета за доходите.

5.6.1 Приходи

Общият размер на приходите на Дружеството за отчетната 2020г. е 113 хил.лв., през 2021г. техният размер е 180 хил.лв., през 2022 г. е 568 хил.лв. и през 2023 г. 49 хил.лв.

Приходите от дейността представляват 100 % от реализираните от Дружеството приходи през целия разглеждан период. Признаването им се извършва, когато сумата може да бъде надеждно определена, когато се очаква предприятието да получи бъдещи икономически изгоди и отговаря на критериите за всяка дейност, посочени по-долу. Сумата на прихода не се приема за надеждно измерима, докато не се разрешат всички непредвидени обстоятелства, свързани с продажбата. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, вземайки предвид вида на клиента и сделката, както и особеностите на всяко споразумение.

10. Таблица: Отчет за приходите на “КК Инвест” АД

ПОКАЗАТЕЛИ		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
		хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
	ПРИХОДИ - ВСИЧКО	113	100,00	180	100,00	568	100,00	49	100,00
A	ПРИХОДИ ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ	113	100,00	180	100,00	568	100,00	49	100,00
I	Нетни приходите от продажби	113	100,00	180	100,00	568	100,00	49	100,00
1	Приходи от лихви	93	82,30	78	43,33	59	10,39	49	100,00

ПОКАЗАТЕЛИ		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
		ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%
2	Приходи от дивиденди	20	17,70		0,00	509	89,61		0,00
4	Приходи от обезценка на финансови активи		0,00	102	56,67		0,00		0,00
III	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Б	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	113	100,00	180	100,00	568	100,00	49	100,00
Г	ОБЩО ПРИХОДИ	113	100,00	180	100,00	568	100,00	49	100,00

Дружеството генерира следните приходи:

Нетен приход от продажби - Приходите от продажби включват приходи от лихви и приходи от дивиденди.

Основните приходи на предприятието се сформират от **приходи от лихви**. През 2020 г. приходите от лихви възлизат на 93 хил.лв. или 82.30 % от прихода, през 2021 г. – 78 хил.лв. или 43.33%, през 2022 г. – 59 хил.лв. или 10,39 % от прихода, през 2023 г. - 49 хил.лв. По естеството си приходите от лихви са по търговски заеми.

Приходите от **дивиденди** се наблюдават единствено през 2020 г. и 2022 г. През 2020 г. те са били на стойност 20 хил.лв., докато през 2022 г. са в размер на 509 хил.лв. По естеството си представляват Приходи от дивиденди от дъщерното предприятие „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД

6.9.1. Разходи

11. Таблица Отчет за разходите “КК Инвест” АД

ПОКАЗАТЕЛИ		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
		ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%
	РАЗХОДИ - ВСИЧКО	113	100	180	100,00	568	100	49	100
I	Разходи за оперативна дейност	11	7,10	3	1,67	2	0,35	3	6,12
1	Други разходи	6	0,00		-		0,00		0,00
2	Разходи за външни услуги	5	3,23	3	1,67	2	0,35	3	6,12
II	Суми с корективен характер	0	0,00	0	-	0	0,00	0	0,00
III	ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ - ОБЩО	144	92,90	71	39,44	42	7,39	28	57,14
1	Разходи по лихви	94	60,65	71	39,44	42	7,39	28	57,14
4	Други финансови разходи	50	32,26		-		0,00		0,00
Б	Общо разходи за дейността	11	7,10	74	41,11	44	7,75	31	63,27
В	Печалба от обичайната дейност	-42	-27,10	106	58,89	524	92,25		0,00
Г	Общо разходи	155	100,00	74	41,11	44	7,75	31	63,27
Д	Счетоводна печалба(загуба)	-42	-27,10	106	58,89	524	92,25	18	36,73
V	ДАНЪЦИ		0,00	10	5,56		0,00		0,00
1	Данък върху печалбата		0,00	10	5,56		0,00		0,00
	РЕЗУЛТАТ ОТ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	-42	-27,10	96	53,33	524	92,25	18	36,73

Съгласно одитния доклад, Разходите за оперативна дейност са в размер на 11 хил.лв. за 2020 г., за 2021 г. са в размер на 3 хил.лв., през 2022 г. са в размер на 2 хил.лв., а през 2023 г. са в размер на 3 хил.лв. По естеството си представляват:

Разходите за **външни услуги** възлизат на 5 хил.лв. през 2020 г., което е 3.23% от разхода на дружеството. През 2021 г. стойността им е 3 хил.лв. или 1.67% от разхода. За отчетната 2022 г. размерът на разходите е 2 хил.лв., което е 0.35% от разхода. За отчетната 2023 г. размерът на разходите е 3 хил.лв., което е 6.12% от разхода. По естеството си представляват Разходи за Независим финансов одит и други разходи.

Други разходи възлизат на 6 хил.лв. което се наблюдава единствено през 2020 г,

5.6.2 Финансови разходи

Финансовите разходи на дружеството през анализирания период намаляват. За отчетната 2020 г. те са в размер на 144 хил.лв., което е 92.90% от разхода. През 2021 г. са 71 хил.лв. или 39.44 % от разхода. За отчетната 2022 г. стойността им е 42 хил.лв., което е 7.39 % от разхода. За отчетната 2023 г. стойността им е 28 хил.лв., което е 57,14 % от разхода. По своето естество представляват разходи по лихви по търговски заеми и други финансови задължения.

5.6.3 Счетоводна печалба

Счетоводният резултат на дружеството се развива динамично през годините на анализирания период. През 2020 г. е на загуба в размер на – 42 хил.лв., през 2021г. излиза на печалба в размер на 96 хил.лв., която през 2022 г. е в размер на 524 хил.лв., е през 2023г. е в размер на 18 хил.лв.

5.7 Анализ на финансовите съотношения

Анализът на съотношенията (финансовите коефициенти) включва измерването на взаимодействието между две стойности, извлечени от финансово-счетоводния отчет, отчета за приходите и разходите, салдата на две сметки и други. Измерва се в проценти или като коефициенти (пъти). Изискването е съотношението да изразява значима връзка. Системата от коефициенти е аналитично средство, което дава възможност на управлението да получи необходимите сигнали и симптоми за състоянието, проблемите и политиката на фирмата.

За целите на анализа са изведени и средно аритметични коефициенти и проценти свързани с анализа за финансовите съотношения. Направеният анализ на коефициентите включва анализиран период (2020 г. – 31.12.2023 г.), Целта на настоящата съпоставка е да се определи развитието на дружеството, как то осъществява и развива дейността си и как се променят основните финансови показатели за един по-дълъг период, включващ и въвеждането на новопридобитите активи в експлоатация.

Способността на дружеството да покрива текущите си задължения с наличните си краткотрайни активи се илюстрира от показателя Нетен оборотен капитал. Както е видно, Краткотрайните активи не успяват да покрият Краткосрочните задължения.

12. Таблица: Оборотен капитал

НЕТЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.1.2023
Общо Краткотрайни активи	576	26	21	15
Краткотрайни активи	550	0	0	0
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
Парични средства	26	26	21	15
Краткосрочни задължения	925	955	1 396	899
НОК без обездвижени	-349	-929	-1 375	-884

5.7.1 Коефициенти на финансова автономност.

Анализът на структурата на пасива показва, че Дружеството при осъществяване на своята стопанска активност използва задължения с краткосрочен характер в размер на 889 хил. лв. за последната година. Като цяло задлъжнялостта на дружеството е значителна.

13. Таблица: Показатели за финансова автономност

Показатели за финансова автономност	2020	2021	2022	31.12.2023
Коефициент на обща задлъжнялост	0,12	0,09	0,05	0,03
Коефициент на собственост	8,03	11,23	19,29	29,98
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	11,19	18,92	0	0
Коефициент на краткосрочна задлъжнялост	28,45	27,65	19,29	29,98
Коефициент на покриване на дълга	-0,45	1,35	12,48	0,64

В заключение може да се направи извода, че финансирането на цялостната дейност на дружеството се извършва със собствен капитал и краткосрочен привлечен капитал.

5.7.2 Финансови показатели

В настоящия Доклад са разгледани същите финансови показатели, които са заложиени и за периода 2020 – 31.12.2023 г.:

- Икономическа рентабилност /на база активи- ROTA/
- Финансова рентабилност /на база собствен капитал (ROE)/;
- Търговска рентабилност / на база приходи (ROR) /
- Обща възвръщаемост на инвестициите (TSR)

14. Таблица: Показатели за рентабилност в хил.лв.

Показатели за рентабилност	2020	2021	2022	31.12.2023
Нетна рентабилност на приходите ROR	-0,37	0,53	0,92	0,37
Нетна рентабилност на собств.к-л ROE	0,00	0,00	0,02	0,00
Нетна рентабилност на привл.к-л TSR	-0,01	0,04	0,38	0,02
Рентабилност на активите ROTA	-0,37	0,53	0,92	0,37

Като цяло рентабилността на дружеството през последните три години от анализирания период е положителна величина.

Търговската активност на дружеството се развива динамично, което има пропорционално влияние върху икономическата рентабилност. Изменението на ROR е в следствие на влиянието на разходите спрямо приходите.

5.8 Управление на пазарен риск

При осъществяване на основната си дейност, Дружеството е изложено на различни рискове, като финансов, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна в бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и оперативен риск. Като цяло те се запазват такива, каквито са били и в предходния период.

Политиката за управление на риска е изградена така, че да идентифицира и анализира рисковете с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и съответно контрол на същите, да наблюдава рисковете и съответствието им с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Едни от основните показатели при анализа на дружеството са показателите за ликвидност, които показват способността на предприятието да погасява своевременно задължения си.

Данните за **ликвидността** на дружеството са дадени в табличен вид. Като цяло техните стойности са в границите на критичните, което би могло да бъде обяснено с добрата мениджърска политика.

15. Таблица : Показатели за ликвидност

Показатели за ликвидност	2020	2021	2022	31.12.2023
Коефициент на обща ликвидност	0,62	0,03	0,02	0,02
Коефициент на бърза ликвидност	0,62	0,03	0,02	0,02
Коефициент на незабавна ликвидност	0,03	0,03	0,02	0,02
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,03	0,03	0,02	0,02

Показателите са с положителни стойност, което показва стабилност на дружеството в сферата на ликвидността.

Управлението на капиталовия риск има за основна цел осигуряване възможност на дружеството да генерира или да набира достатъчно средства за обезпечаване на оперативната си дейност в прогнозируем времеви интервал и осигуряване на възвращаемост.

Изведените показатели дават основание да се направи извода за наличие на добра мениджърска политика поддържаща стабилно финансово състояние и развитие на фирмата.

6 Метод на чистата стойност на активите

6.1 Методология

Подходът на активите се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно закупуване. В случая, основна предпоставка при използването на този метод е и факта, че предприятието ще продължи да функционира със същия предмет на дейност.

Техниката на оценката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им справедлива пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на преоценените активи се приспада сумата на пасивите.

Технологията на оценката по метода на **чистата стойност на активите** се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират в съответствие с тяхната справедлива стойност. Методът се насочва към стойността на

предприятието при хипотетичната продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.

При работата по този метод се налага да се вземат решения като:

- Необходими ли са съответните активи за по-нататъшното нормално функциониране на стопанската единица;
- Необходими ли са специални процедури - инвентаризация или др. подобни;

Изхождайки от всички тези постановки се определя възстановителната стойност на активите при използване на принципа **“там където са и каквито са”**, т.е. разходите, които биха били извършени от евентуалния купувач за доставка и въвеждане в експлоатация на актив от същия модел и тип, след което се определя реалното състояние на оценяваното имущество.

6.2 Дълготрайни материални активи

Дружеството не разполага с Дълготрайни материални активи.

6.3 Нематериални активи

Дружеството не разполага с Нематериални дълготрайни активи.

6.4 Дългосрочни инвестиции

Дружеството води по баланс **Дялово участие** в дъщерно дружество „Елана Финансов Холдинг“ АД. Към 31.12.2023 год., основният капиталът на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Основната дейност на Холдинга е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които Дружеството участва.

16. Таблица Акционерна структура „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

	31.12.2023	31.12.2023
	Брой акции	%
КК Инвест АД	50 000	90.91
Камен Колчев	400	0.73
Радослава Масларска	1 500	2.73
Гергана Костадинова	1 100	2.00
Мартин Николов	1 000	1.81
Кристина Цветанска	500	0.91
Теодора Овчарова	500	0.91
Общо	55 000	

Отчетна стойност на 50 000 бр. акции, закупени от „КК Инвест“ АД е в размер на 36 300 000 лв. По експозицията е отчетена Загуба от обезценка в размер на (- 9 641 000 лв.). Балансовата стойност на дъщерното участие е в размер на 26 659 000 лв.

За целите на оценката същите остават без промяна спрямо представения баланс за 2023 г., а именно

26 659 хил.лв.

Двадесет и шест милиона шестстотин петдесет и девет хиляди лв.

Дружеството по баланс води „Други заеми“, които по естеството си представляват – предоставени средства под формата на заеми на свързано предприятие „Елана Холдинг“ АД. Предоставените финансови средства са в размер на 1 418 хил.лв., от които обезценка има в размер на (- 269 хил.лв.). Балансовата стойност е в размер на 1 149 хил.лв.

За целите на оценката същите остават без промяна спрямо представения баланс за 2023 г., а именно

1 149 хил.лв.

Един милиона сто четиридесет и девет хиляди лв.

Активи по отсрочени данъци – Размерът на активите по отсрочени данъци е в размер на 27 хил.лв. По естеството си представляват активи възникнали в резултат на временни разлики от обезценка на вземания. За целите на оценката същите остават без изменение

27 хил.лв.

Двадесет и седем хиляди лева

6.5 Материални запаси

Дружеството не разполага с Краткотрайни материални активи.

6.6 Краткосрочни вземания

Дружеството не притежава краткосрочни вземания.

6.7 Парични средства

За целите на оценката в раздел парични средства се водят:

- **Парични средства** в размер на 15 хил.лв.;

Пазарната стойност на паричните средства възлиза на:

15 хил.лв.

/ петнадесет хил. лв./

6.8 Дългосрочни задължения

Към 31.01.2023 г. не са налични дългосрочните задължения.

6.9 Краткосрочни задължения

Краткосрочните пасиви - Към 31.12.2023 г.. по баланс същите са в размер на 899 хил. лв. Класифицирани са като: **Задължения към финансови предприятия**. По естеството си представляват задължения към финансови предприятия. Финансовите

Изготвил: „МММ“ ЕООД, Сертификат № 902500025 от 20.09.2017 г. издаден от КНОБ

задължения са към несвързани юридически лица по Договор за паричен заем в размер на 899 хил.лв. Лихвеният процент по заема е 2,5% на годишна база.

За целите на Доклада за оценката, в частта му Коригиран баланс, цялата сума се запазва без изменение.

За целите на коригирания баланс стойността на краткосрочните задължения възлиза на:

899 хил.лв. Осемстотин деветдесет и девет хил.лв.
--

6.10 Коригиран баланс

В таблицата по-долу е представен коригирания баланс на дружеството.

17. Таблица: Коригиран баланс "КК Инвест" АД

РАЗДЕЛИ ГРУПИ СТАТИИ	СТОЙНОСТ 31.12.2023 ГОД. (ХИЛ. ЛВ.)	Коректив	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (ХИЛ. ЛВ.)
АКТИВ	27 835	0	27 835
А Дълготрайни активи			
I. Дълготрайни материални активи	0	0	0
II. Нематериални активи	0	0	0
III. Дългосрочни финансови активи	27 808	0	27 808
1. Дялове и участия в т.ч.	26 659	0	26 659
4. Дългосрочни вземания	1 149	0	1 149
IV Търговска репутация	0	0	0
V. Активи по отсрочени данъци	27	0	27
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А	27 835	0	27 835
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
I. Материални запаси	0	0	0
II. Краткосрочни вземания	0	0	0
III. Краткосрочни фин. активи	0	0	0
IV. Парични средства	15	0	15
V. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б	15	0	15
Сума на Актива (А+Б)	27 850	0	27 850
	31.12.2023		31.12.2023
ПАСИВ	хил.лв.		хил.лв.
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	0	0	0
I. Основен капитал	36 300	0	36 300
II. РЕЗЕРВИ	201	0	201
III. Финансов резултат	-9 550	0	0
а) Неразпределена печалба	0		0
б) Непокрита загуба	-9 550		0
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А	26 951		26 951
Б. Дългосрочен пасиви	0	0	0

I. Дългосрочни задължения	0	0	0
ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б	0		0
В. Краткосрочни пасиви			
I. Краткосрочни задължения	899	0	899
3. Задължения към финансови предприятия	899	0	899
Общо раздел В (I + II)	899	0	899
Сума пасив	27 850	0	27 850
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			26 951
(ВСИЧКО АКТИВИ - ВСИЧКО ПАСИВИ)			26 951 000

За определяне на стойността на **"КК Инвест" АД**, са използвани резултатите от преоценените стойности към 31.12.2023г., като са отчетени на всички известни факти и обстоятелства свързани с дейността и перспективите на **"КК Инвест" АД**, включително и състоянието на активите на фирмата.

За достоверна се приема стойност, определена по метода на ЧСА възлизаща на:

26 951 хил.лева

/ двадесет и шест милиона деветстотин петдесет и една хиляди лева/

7 Становище за стойността

Пазарната стойност на оценявания собствен капитал на “КК Инвест” АД се формира на база на генерираните стойности по Метод на чиста стойност на активите.

За **заключителната стойност** на “КК Инвест” АД, въз основа на извършения анализ, направени прогнози на активи, се извеждат следните стойности:

18. Таблица: Заключение за пазарната стойност на капитала

Метод на оценка	Стойност в лева
Оценка по чиста стойност на активите (ЧСА)	26 951 000

Становището за Пазарната стойност възлиза кръгло на :

<p>26 951 хил.лева / двадесет и шест милиона деветстотин петдесет и една хиляди лева/</p>
--

Резултатът получен по **Метода на чистата стойност на активите**, отразява тяхната стойност с отчитане на всички факти и обстоятелства, които биха повлияли на дружеството. **Полученият резултат по този метод и при формиране на окончателната пазарна стойност участва с тегло 100 %.**

Основният капитал на „КК Инвест“ АД е разпределен на 36 300 000 броя акции. Стойността на един дял е както следва:

Справедлива стойност на 100% от капитала на „КК Инвест“ АД	26 951 000 лв.
Общ брой акции на „КК Инвест“ АД	36 300 000 бр.
Стойност на 1 акция	0.74 лв./бр.

8 Определяне на размера на дяловото участие

Основната цел на настоящето изложение е да се определи стойността на миноритарния пакет от дялове и отделно на мажоритарния собственик, а именно каква ще е единичната стойност на един дял и съответно на пакета като цяло.

19. Таблица: Разпределение на Основния капитал на „КК Инвест“ АД

	брой акции	%	Участие в лева
Камен Маринов Колчев	34 951 000	96,28%	34 951 000,00
Опортюнители България Инвестмънт АД	389 170	1,07%	389 170,00
Георги Маринов	31 000	0,09%	31 000,00
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	928 830	2,56%	928 830,00
Всичко	36 300 000	1,00	36 300 000,00

От горната таблица е видно, че

- Опортюнители България Инвестмънт АД притежава 389 170 броя акции от „КК Инвест“ АД, представляващи 1,07 % от всички 36 300 000 броя акции.;

За определяне на справедливата стойност на миноритарните пакети първо се определя стойността на собствения капитал. След установяването на справедливата стойност на цялото предприятие се приспадат всички видове уместни дисконти за миноритарен дял като: липса на контрол и/или липсата на продаваемост (ликвидност) и/или липса на право на подялба и др.

Миноритарните акционерни дялове в едно предприятие обикновено имат много по-ниска стойност, отколкото стойността на една акция при целия капитал. При извеждане на СС на миноритарни дялове има следните специфики:

- Миноритарните дялове в строго контролираните фирми страдат от липса на продаваемост (ликвидност) в сравнение с пакетите, които могат да оказват пълен контрол върху дейността на фирмата;
- Състоянието се съсредоточава върху дейността на фирмата и възможността да се получават дивиденди;
- Стойността на фирмата се съсредоточава върху състоянието на действащо предприятие, а не върху обща или частична ликвидация.

По тези причини след формиране на стойността на предприятието като цяло и извеждане на стойността на една акция на контролния пакет, за да се попадне в хипотезата на миноритарния пакет се правят отбивки както следва:

8.1 Дисконт за липса на контрол

Притежателят на миноритарен дял няма право да избира и влияе върху управлението на компанията. При липсата на контрол не може да се изисква плащането на дивидентите, които се декларират на равнопоставена основа и всеки да получи своя пропорционален дял от печалбата. **Отбивът за липса на контрол (ОЛК)**, наричан също „отбив за неконтролиращо участие“, се определя в Международния речник като „сума или процент, приспаднал/а от пропорционалния дял от стойността на 100% от дялово участие в собствения капитал на стопанско предприятие, за да се отрази липсата на някои или

всички от правомощията за упражняване на контрол“. Накратко, притежателят на миноритарен дял практически няма право на глас във фирмените дела и той е оставен на благоволение на притежателите на контролния дял, които нямат причина да изплащат нещо повече от минимален дивидент, ако изобщо такъв има и нямат причина да откупят миноритарния дял освен на номинална цена.

Купувачът, желаещ да осъществи покупка и предвиждащ да закупи миноритарен дял от продавач, желаещ да продаде, поради факта, че той не е принуден да осъществи покупката ще страда от същите неудобства за липсата на контрол. От купувача се изисква да осъществи инвестиция без уверение за сигурен текущ доход или за това кога, или за каква сума той ще има възможността да ликвидира своята инвестиция. Следователно, дори и да притежава контролния пакет, купувачът може и да не закупи миноритарен дял, освен при отстъпка от пропорционалната част на дяла от стойността 100% на дружеството.

Не съществува общоприета математическа формула за количествено определяне на ОЛК, затова той трябва по-скоро да се определя като се вземат предвид редица съображения, включително:

- **Размер на оценяваното дялово участие.** Обикновено колкото по-голям е размерът на малцинственото участие, толкова по-нисък трябва да е отбивът.
- **Отношения между съдружниците.** Когато дружеството се контролира от група миноритарни съдружници, които действат съвместно при гласуване, може да се окаже, че не следва да се прилага отбив за липса на контрол към стойността на дяловете на член на тази група, ако групата контролира дружеството колективно.
- **Специални разпоредби в споразумението между притежателите на дяловете.** Ако споразумението между отделните притежатели на дялове съдържа разпоредби, които гарантират ликвидността на малцинствено участие (като например опцията дяловете да бъдат продадени на друг притежател на дялове в дружеството или задължение на дружеството за обратно изкупуване), отбивът може да бъде намален.
- **Разпоредби в устава или дружествения договор на дружеството, които закрилят малцинственото участие.** Подобни разпоредби означават по-малък риск, и съответно изискват по-малък размер на отбива.
- **Отбиви, които могат да се изведат от предишни продажби на малцинствени участия.** Отбивите, прилагани в предишни продажби на малцинствени участия, могат да се използват като прецеденти за обосноваване на подходящия отбив, който следва да се приложи към оценяваното малцинствено участие.
- **Действащи политики относно дивидентите и история на разпределянето на дивиденди.** Редовното разпределяне на дивиденди през предходните години може да показва както успешно реализиране на очакваната възвръщаемост на инвестициите, така и намаляване на риска, свързан с малцинственото участие, и съответно изисква по-малък отбив.

Тъй като ОЛК не е пряко наблюдаем на пазара, той се изчислява по формулата:
$$\text{ОЛК} = 1 - ((1 / (1 + \text{премията за контрол})).$$

За целите на настоящата разработка оценителският екип, вземайки под внимание всичко гореописано и размерът на участието на различните притежатели на дялове, приема Премия за контрол в размер на 5 % при което се формира **дисконт за липса на контрол 5%**.

Това, че миноритарните акционери често пъти се озовават в неизгодно положение спрямо акционерите, притежаващи контролните дялове е обосновано двутомна монография "Потискането от О'Нийл на миноритарните акционери" (O'Neal's Oppression of Minority Shareholders) публикувано през 1985 г., както и в „Business Valuation. Discounts and Premiums“ Shannon Pratt, CFA, FASA, MCBA, 2001 г.

В конкретния случай това се потвърждава и от факта, че за послените 3 години миноритарните собственици не са получавали дивидент поради факта, че резултатите от дейността на дружеството са незадоволитени за да се разпределят дивиденди.

20. Таблица: Стойност на миноритарен пакет след отбив за липса на контрол.

Вид отбив	% отбив	стойност на 1 акция при 100 % от капитала	стойност на отбива	стойност на акция след отбива
Отбив за право на контрол	5%	0,74	0,04	0,71

8.2 Дисконт за липса на ликвидност

Неудобствата свързани с липсата на контрол се отразява и върху липсата на ликвидност. Макар, че статутът на миноритарния дял и степента на ликвидност (продаваемост) на инвестицията представляват две различни концепции, те са взаимно свързани. Неудобствата свързани с миноритарния статут са причината много трудно да се намерят купувачи на миноритарните дялове на неборсово продаваеми дружества, което допълнително намалява стойността на тези дялове. Всъщност, освен ако не съществува клауза за продажба на дяловете в учредителния договор, или в друг договор, миноритарният съдружник може да се окаже в невъзможността да намери желаещ да закупи дяловете на каквато и да е цена. За коректното определяне на дисконта се взема под внимание всичко гореописано. Дисконтът за липса на ликвидност за дела на миноритарния дял в капитала на “КК Инвест” АД се приема за 10 %, тъй като този пакет не дава право на блокираща квота, което го прави непривлекателен и респективно по – бавно ликвиден в сравнение с мажоритарния пакет.

21. Таблица: Стойност на миноритарен пакет след отбив за липса на ликвидност.

Вид отбив	% отбив	стойност на 1 акция при 100 % от капитала	стойност на отбива	стойност на акция след отбива
Отбив за липса на ликвидност	10%	0,74	0,07	0,63

9 Извод за стойността на пакетите

Основният капитал на дружеството възлиза на 36 300 000 лева, разделен на 36 300 000 броя акции с номинал 1 лв. всеки един.

След определяне на Пазарната стойност на Собствения капитал на „КК Инвест“ АД и направените отбиви, за стойността на миноритарния пакет, се извеждат следните стойности:

22. Таблица: Извеждане на Пазарна стойност на пакетите от дялове от капитала на „КК Инвест“ АД, гр. София

	брой акции	% на участие в капитала	номинална стойност	Справедлива стойност на акция	Стойност на пакета
Камен Маринов Колчев	34 951 000	96,28%	1	0,74	25 949 432,53
Опортюнители България Инвестмънт АД	389 170	1,07%	1	0,63	245 598,97
Георги Маринов	31 000	0,09%	1	0,63	19 563,60
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	928 830	2,56%	1	0,63	586 169,77
	36 300 000	1,00			26 800 764,88

23. Таблица: Извеждане на Пазарна стойност на миноритарните пакети от дялове от капитала на „КК Инвест“ АД, гр. София

Наименование	бр. акции	Номинал на акция в лева	Пазарна стойност на 1 акция в лева	Стойност на пакета в лева
Пазарна стойност на капитала	36 300 000	1	0,74	26 951 000
Камен Маринов Колчев	34 951 000	1	0,74	25 949 432,53
Миноритарни пакети			0,74	
Отбив за липса на право на контрол	5%		0,71	
Отбив за липса на ликвидност	10%		0,63	
Пазарна стойност след отбиви				
ПС на пакет от капитала				
Камен Маринов Колчев				25 949 432,53
Опортюнители България Инвестмънт АД				245 598,97
Георги Маринов				19 563,60
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД				586 169,77
Общо СС на капитала по пакети				26 800 764,88

Миноритарен пакет акции - Предлаганата Пазарна стойност на 1 пакет собственост на ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД съставляващ 389 170 броя акции или 1.07 % от капитала „КК Инвест“ АД, след направени отбиви за липса на контрол, ликвидност към 31.12.2023 г. възлиза на:

<p style="text-align: center;">0,63 лева/ акция /петдесет и три ст/ или 245 598,97 лева за пакета /двеста четиридесет и пет хиляди петстотин деветдесет и осем лева и 97 ст./</p>
--

Това е цената, която купувачът следва да плати на продавача за пакет от 1,07 % от капитала.

Получените резултати са формирани без ДДС и отразяват логиката на използваните методи.

Мажоритарен пакет дялове - Предлаганата Справедлива стойност на 1 пакет (собственост на Камен Колчев) съставляващ 34,951,000 броя акции или 96,28 % от капитала на „КК Инвест“ АД, гр. София, към 31.12.2023 г. възлиза на:

<p style="text-align: center;">0,73 лева/ акция /седемдесет и три ст/ или 25 949 хил. лева за пакета /двадесет и пет милиона деветстотин четиридесет и девет хиляди / лева</p>

Това е цената, която купувачът следва да плати на продавача за пакет от 96,28 % от капитала.

Получените резултати са формирани без ДДС и отразяват логиката на използваните методи.

10 Декларация за независимост

Настоящият оценителски доклад е изготвен от екип от сертифицирани от КНОБ експерти, под ръководството на инж. А. Михайлов. Нито експертите - лицензирани оценители, нито ръководителят на екипа имат сегашен или евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да ни е попречила да извършим оценката безпристрастно. Нашето възнаграждение не зависи от действия и събития в резултат на анализите, мненията и заключенията в този оценителски доклад, както и от неговата употреба.

10.1 Предположения и ограничаващи предпоставки

Оценителският доклад е свързан със следните предположения, допускания и ограничаващи условия:

- Информацията, мненията и изчисленията в доклада са взети от източници, които считаме за достоверни;
- Фактите, на които се позоваваме са верни и точни. Отговорността за изходните данни в тези източници не може да бъде и не е наша;
- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или на част от него /под всякаква форма/, както и не може да се използва за каквато и да е било друга цел от всеки друг освен от клиента, без наше съгласие;
- От нас не се изисква да даваме експертни показания в съда или да присъствуваме на съдебни дела, свързани с оценяваните обекти;
- Различните изчисления на стойностите, представени в този доклад са приложими само за тази оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на оценителския доклад. Тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели;
- Оценителският екип е преценявал фактите, условията и тенденциите, които са съществували към датата на изготвяне на доклада;
- Последвали събития и условия не са взети под внимание и нямаме задължението да подновяваме нашия доклад поради промяна на ситуацията;
- Докладваните анализи, мнения и заключения са ограничени само от представените в доклада разсъждения, предположения и ограничаващи условия, които са лични и безпристрастни;
- Мненията и заключенията са разработени и представени в този доклад съобразно общоприетите норми и стандарти, действащи в Европа, както и в Република България.



Гр.София

Март 2024 г

ОПИС НА ПРИЛОЖЕНИЯТА

№ ПО РЕД	НАИМЕНОВАНИЕ НА ДОКУМЕНТА
1	Извлечение за актуално състояние от ТР
2	Годишен индивидуален доклад за дейността. Доклад на независимия одитор. Индивидуален годишен финансов отчет за 2021 г.
3	Годишен индивидуален доклад за дейността. Доклад на независимия одитор. Индивидуален годишен финансов отчет за 2022 г.
4	Индивидуален годишен финансов отчет за 2023 г
5	Декларация по чл. 21 от ЗНО на независимия оценител
6	Копие от Сертификат № 902500025/20.09.2017 г