

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Търговско дружество „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

Собственост и управление

Към 31.12.2023 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Веселин Стойчев Чипев и членове: Жена Христова Атанасова и Петър Атанасов Петров.

Към 31.12.2023 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Нина Бургова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е „Кепитъл Сити Център“ ООД.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатация и подобрения на инвестиционни имоти.

II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е изготвен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период) в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал.

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

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансните стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Дружеството е сключило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е

поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми заедно с начислените лихви.

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

4. Функционална валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет

5.1 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по *себестойност*, която включва покупната цена, митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	Амортизационна норма в %	Полезен живот в години
Машини, съоръжения и оборудване	4	25
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане и други	15	6,67
Компютърна техника	50	2

През годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

5.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансов отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетна реализуема стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

5.3. Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена”.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

5.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

5.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

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%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
- трайно блокираните парични средства се третираат като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и

се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

5.6. Банкови заеми

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

5.7. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

5.8. Вземания от и задължения към свързани лица

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

5.9 Данъци

Текущ данък върху доходите

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

5.10 Признание на приходи и разходи

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

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминат у купувача.

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признание като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълняват. Представят се като предплатени разходи.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

5.11 Акционерен капитал и резерви

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците 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.

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в съда акции.

Като резерви се представят премийния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

6.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г.:

- Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Декларация за практиката 2 на МСФО) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

СМСС измени МСС 1, за да изисква предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, вместо значимите си счетоводни политики. Измененията определят какво е „съществена информация за счетоводната политика“ и обясняват как да се определи кога информацията за счетоводната политика е съществена. Освен това те поясняват, че несъществената информация за счетоводната политика не е необходимо да се оповестява. Ако бъде оповестена, тя не трябва да прикрива съществената счетоводна информация.

информация за счетоводната политика не е необходимо да се оповестява. Ако бъде оповестена, тя не трябва да прикрива съществената счетоводна информация.

За да подкрепи това изменение, СМСС измени също Декларация за практиката 2 на МСФО Изготвяне на преценки за същественост, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори - дата на влизане в сила: първоначално на 1 януари 2021 г., но удължен до 1 януари 2023 г. от СМСС през март 2020 г.;
- Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.;
- Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Правила на втория стълб на ОИСР – незабавно, с изключение на определени оповестявания, както е отбелязано по-долу**

** Измененията трябва да бъдат приложени незабавно, предмет на всеки местен процес на одобрение и ретроспективно в съответствие с МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки. Въпреки това, оповестяванията относно известната или разумно оценима експозиция към данъци върху дохода по втори стълб се изискват само за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и не е необходимо да се правят в междинни финансови отчети за междинни периоди, завършващи на или преди 31 декември

кември

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството*. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи – Изменения на МСС 1- Нетекущи пасиви с условия (ковенанти) – Изменения на МСС 1, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг – изменения на МСФО 16, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7 – дата на влизане в сила: 1 януари 2024 г.
- Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28.

III. БЕЛЕЖКИ

1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Други	ОБЩО
Отчетна стойност			
Салдо на 31.12.2022 год.	94	83	177
Постъпили		14	14
Излезли		(12)	(12)
Салдо на 31.12.2023 год.	94	85	179

Нагрупана амортизация			
Салдо на 31.12.2022 год.	51	68	119
Начислена	4	4	8
Отписана		(12)	(12)
Салдо на 31.12.2023 год.	55	60	115
Балансова стойност на 31.12.2022 год.	43	15	58
Балансова стойност на 31.12..2023 год.	39	25	64

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекучи/ материални активи в размер на 700 лева.

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	4	4
Други	4	4
ОБЩО:	8	8

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Инвестиционни имоти	41130	42 623
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	93	13
ОБЩО:	41223	42 636

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобрене са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Вземания по предоставени аванси	644	166
Вземания от клиенти	137	138
Други вземания	12	60
ОБЩО:	793	364

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2023 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Разплащателни сметки	25	1
Парични средства в каса	3	7
ОБЩО:	28	8

Всички налични парични средства са в левове.

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2023 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	14 886	14 318
Текущ финансов резултат	2 205	620
ОБЩО:	41056	38 903

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.12.2023 година е печалба в размер на 2205 хил. лв.

7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Задължения към банки	1 315	1 650
Банкови комисионни	0	0
Нетно задължение по кредит, в т.ч.:	1 315	1 650
Нетекуча част на задълженията	765	1 100
Текуща част на задълженията	550	550

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	119	919
Задължения по депозити от клиенти	46	35
ОБЩО:	165	954

Задълженията към доставчиците са текущи, със срок на плащане до 1 година

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Местни данъци и такси	172	303
Данък върху добавената стойност	53	168
Данък върху доходите на ФЛ	14	76
ОБЩО:	239	547

10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Приходи от основна дейност /наеми/	3063	2966
в.ч. приходи от продадени инв.имоти	1600	-
ОБЩО:	4663	2 966

11. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Други приходи-префактурирани консумативи-ел.енергия, вода и др.	265	526
ОБЩО:	265	526

12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Финансирания от правителството- компенсации от ФСЕС	8	85
ОБЩО:	8	85

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	57	25
Общо	57	25

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Възнаграждения на обслужващо дружество	42	42
Такси към КФН, ЦД, БФБ	12	9
Оценки на имоти	1	6
Ел. енергия	389	829
Застраховки	11	13
Охрана на обекти	132	115
Текущо поддържане на инвестиционни имоти	77	82
Правни и одиторски услуги	15	9
Други	36	27
ОБЩО:	715	1 132

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	88	58
Разходи за социално осигуряване	18	12
	106	70

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти	2	65
Местни данъци и такси	167	153
Лихви за просрочени плащания	28	1
Отписани вземания	-	90
Други разходи	19	57
Балансова стойност на продадените имоти	1599	-
Брак на ДМА	-	1 323
ОБЩО:	1815	1 689

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Финансови разходи:		
Разходи за банкови такси и комисионни	18	22
Разходи за лихви по банкови кредити	12	11
Финансови приходи (разходи), нетно:	30	33

18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Свързаните лица с дружеството са:

- Веселин Стойчев Чипев – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Женья Христова Атанасова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Петър Атанасов Петров – член на Съвета на директорите

През 2023 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 19 Ключов управленски персонал;

Групи свързани лица	Приходи от продажба на стоки и услуги хил.лв.		Покупка на стоки и услуги хил.лв.	
	31	31	31	31
	декември 2023	декември 2022	декември 2023	декември 2022
Кепитъл Сити Център ООД	2154	2 208	130	164
Кепитъл Секюрити ЕООД	15	16	144	113
Евромакс				
Логистик ЕООД	7	7		
Роял Индъстри ЕООД	25	24		
В и В Холдинг ЕООД	5	5		
Роял Ацетейт Кемикълс АД	5	4		
Общо:	2211	2 264	274	277

Групи свързани лица	Вземания		Задължения	
	31	31	31	31
	декември 2023	декември 2022	декември 2023	декември 2022
Кепитъл Сити Център ООД	1 642	309	118	-
Кепитъл Секюрити ЕООД	17		43	118
Евромакс	8			170
Логистик ЕООД				
Роал Индъстри ЕООД	5	5		
В и В Холдинг ООД	13	7		
Роал Ацетейт Кемикълс АД	22	17		
Общо	1707	338	161	288

19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	82	58
Осигуровки	15	12
Общо:	97	70

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

20. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

20.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	41 056	38 903
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	1,962	1.859

21. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение.

Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

21.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

21.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2023 г. Дружеството не е изложено на риск от

промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, тъй като са с фиксиран лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

21.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато се увеличават.

21.4. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	793	364
Вземания от свързани лица	1 707	338
Пари и парични еквиваленти	28	8
Балансова стойност	2 528	710

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Дружеството има просрочени финансови активи.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една географска област в България. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

21.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в Междинния финансов отчет на Дружеството за четвърто тримесечие на 2023 година.

Дата: 09.02.2024 г.

Съставител: Vasilka
/Василка Костадинова
Dimitrova
Kostadinova

Digitally signed by Vasilka
Dimitrova-Kostadinova
Date: 2024.03.25 09:20:24
+02'00'

Изпълнителен директор: Veselin
Stoychev
Chipev
/инж. д-р Веселин Чипев/

Digitally signed by Veselin Stoychev Chipev,
DN: email=stoychev@chipev.com, o=Chipev,
ou=Investment Fund,
2.5.4.97=STBIC-172060449, sn=Chipev,
cyp=Chipev-Veselin,
serialNumber=PVORG-7803054569, cn=Veselin
Stoychev Chipev, c=BG
Date: 2024.03.25 10:12:49 +02'00'