

Име на дружеството:

"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД

Съвет на директорите:

Пун Сзе Джози Лок
Хо Йе Юнне Чан
Минг Ю Чинг

Изпълнителен директор:

Пун Сзе Джози Лок

Главен счетоводител:

"ОГИС" ЕООД
Огнян Илиев Стефанов

Адрес на управление:

гр.София 1407
р-н Младост
бул. „Цариградеко шосе“ 115 Г
Бизнес сграда Меганарк ет.5, офис В

Юристи:

Адвокатско дружество
Гугушев и Партньори

Обслужващи банки:

Инвестбанк АД
Уникредит Булбанк АД

Одитори:

Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор, управител на
"БЪЛГАРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ЕООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

НА „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

гр. СОФИЯ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения Индивидуален неконсолидиран финансов отчет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, (Дружеството), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.



Ключовият одиторски въпрос с най-голяма значимост за одита е следния:

По решение на Арбитражния съд при Европейската юридическа палата от 09.11.2016 г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е осъдено солидарно с дъщерното му дружество „България Дивепомпънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на доставчик сумата от 2 170 683,38 лв., състояща се от дължимото плащане по договор за консултантски услуги, лихви за забава и платена арбитражна такса. Във връзка с гореспоменатото решение ЧСИ е наложил заповед за спиране на дружествените банкови сметки на 20.12.2016 г., който не е вдигнат към датата на одиторския доклад.

През 2017 г. е образувано дело във Върховен Касационен съд за отмяна на решението на Арбитражния съд. На 20.03.2018 г. делото е обявено за решаване. Към датата на изготвяне на одиторския доклад няма влязло в сила съдебно решение.

В тази област нашите одиторски процедури включиха Одиторска програма за проверка на съществуването на задълженията, потвърдени с потвърдителни писма и алтернативни процедури.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за
финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен



да постъпи по този начин. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия, обаче, могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.



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

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложим в България.

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

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

 0436
Мая Начкова
Регистриран одитор

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложението към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.



0436 Мая Начкова
Регистриран одитор

- Мая Начкова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 23.06.2017 г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 16.10.2017 г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или във финансовия отчет на Дружеството.



28.03.2018 г.
гр. София

Мая Начкова
Дипломиран експерт – счетоводител,
регистриран одитор

„БЪЛГАРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ЕООД
гр. София – 1111, ул. „Лидице“ №16, бл.261, вх.В, ет.1, ап. 31

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2017г.

Изготвен на 28.03.2018 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Пуи Сзе Джози Лок

АДРЕС

бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, ап. офис В
гр. София 1784, район Младост

ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ

Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“
ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 2, ап. 4
гр. София 1000, район Средец

СЧЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

„ОГИС“ ЕООД
ул. „Житна чаршия“ №12, ет. 2
гр. Самоков 2000, област София, община Самоков

ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД
„Уникредит Булбанк“ АД

ОДИТОР

Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор, Диплома № 0436/1998г., управител
на „БЪЛГАРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ЕООД

Гр. София

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на междинния финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2017г. до 31 декември 2017г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложен в Националния кодекс за корпоративно управление.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ №115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, ап. офис В, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200478388. Основната дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви деривативни ценни книжа, финансиране на дружества, в които дружеството участва, холдингова дейност, придобиване, строеж и управление на недвижими имоти.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е акционерно дружество.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2017г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

Пуи Сзе Джози Лок
Хо Йее Юнис Чан
Минг Ю Чинг

Изпълнителен Директор

Пуи Сзе Джози Лок

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2017г. - 31.12.2017г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като междинния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Структура на основния капитал

Капиталът на дружеството към 31.12.2017г. е в размер на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) лева, разпределен на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) обикновени, безналични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	58.47 %	1 257 904 407	1 257 904 407 лева
Бетър Краун Лимитед	30.00 %	645 460 920	645 460 920 лева
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	2.50 %	53 786 675	53 786 675 лева
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид	5.00 %	107 573 000	107 573 000 лева
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	2.00 %	43 030 798	43 030 798 лева
Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД	2.00 %	43 031 000	43 031 000 лева
Зеонг Чен	00.02 %	340 000	340 000 лева
Вейхонг Ли	00.01 %	170 000	170 000 лева
Бинглянг Ксиао	00.01 %	170 000	170 000 лева
Красимир Гергов	00.00 %	200	200 лева

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Коррадов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителите – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. Непаричната вноска представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

Разпределение на увеличението на капитала по вносителите съобразно дяловете им, както следва:

№	Вносител	Номинална / емисионна стойност на акциите в лева	Брой записани акции
1	Профит Бест Инвестмънтс ЛТД	1 247 819 702	1 247 819 702
2	Бетър Краун Лимитед	645 423 900	645 423 900
3	Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	43 028 098	43 028 098
4	Бест Уел Кепитал Инвестмънт ЛТД	64 542 350	64 542 350
5	Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	107 570 650	107 570 650
6	Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД	43 028 300	43 028 300
ВСИЧКО:		2 151 413 000	2 151 413 000

Резултати за текущия период

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД за периода от 01 януари 2017 г. до 31 декември 2017г. е реализирало приходи в размер на 36 х.лв., а отчетените разходи са в размер на 123 х.лв., респ. нетният резултат към 31.12.2017г. е загуба в размер на 87 хил.лв. Финансовият резултат на Дружеството от минали периоди е загуба в размер на 806 хил.лв. състояща се от неразпределена печалба в размер на 20 х.лв. и непокрита загуба в размер на 826 х.лв.

Разходите по икономически елементи имат следната структура като отчитат намаление спрямо съпоставимия период за 2016г.:

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Разходи за външни услуги	102	82.93 %	360	91.60 %	-71.67 %
Разходи за заплати и осигуровки	6	4.88 %	1	0.25 %	+500.00 %
Други разходи	1	0.81 %	29	7.39 %	-96.55 %
Разходи за лихви	14	11.38 %	2	0.51 %	+600.00 %
Други финансови разходи	-	-	1	0.25 %	-100.00 %

Общо:	123	100 %	393	100 %	-68.70 %
--------------	------------	--------------	------------	--------------	-----------------

Приходите имат следната структура като отчитат увеличение спрямо съпоставимия период за 2016г.:

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Приходи от отписани задължения	3	8.33 %	-	-	+100.00 %
Приходи от лихви	33	91.67 %	24	100.00 %	+37.50 %
Общо:	36	100 %	24	100.00 %	+50.00 %

Важни събития за дружеството, настъпили през отчетния период

На 31.03.2017г. акционерният капитал на дружеството е увеличен от 54 х.лв. на 2 151 467 х.лв. по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон с непарична вноска от основните акционери */виж Структура на основния капитал и пояснителен текст към него/*.

С решение № 1240-ПД от 25.09.2017г. Комисията по финансов надзор потвърди проспекта на Дружеството за допускане до търговия на емисия акции в размер на 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) лева, разпределени в 2 151 467 000 (два милиарда сто петдесет и един милиона четиристотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, с ISIN код BG1100074084, представляващи съдебно регистрирания капитал на дружеството и вписва емисията и дружеството като публично в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Инвестиционен портфейл

Инвестиции в дъщерни дружества

Дружество	Размер към 31.12.2017г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	100 %

База за изготвяне на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Липсват предпоставки за бъдещи несигурности към датата на баланса, които биха оказали влияние върху балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период.

Оповестяване на свързани лица

Дружеството има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Дружество мажоритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бетър Краун Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„Глобал Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
Голф Клуб ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015г. до 18.04.2016 г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
Голф Клуб ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
Кит Синг Стивън Ло	Близък член на семейството на крайно контролиращо лице	От 18.04.2016 г.

През отчетния период дружеството е сключвало следните сделки със свързани лица:

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Предоставени заеми на:		
България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	-	662
Лихви по предоставени заеми на:		
България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	33	25
Получени заеми от:		
Витоша Интернешанъл ЕООД	118	50
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	-	157
Лихви по получени заеми от:		
Витоша Интернешанъл ЕООД	8	-
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	6	2
Доставки на услуги от:		
Витоша Интернешанъл ЕООД	-	4
Сделки свързани с инвестиции:		
Дружества мажоритарни и миноритарни акционери	-	2 151 413

Ангажименти и условни задължения

По искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД е заведено дело № 006/2016г. пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата солидарно против „България

Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД с цена на обективно съединени искиове в размер на 1 955 830,00 лв., представляваща дължимо плащане по договор за консултантски услуги, сключен с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Съгласно решение на Арбитражния съд при европейската юридическа палата от 09.11.2016г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е осъден солидарно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД сумата от 2 170 683.38 лв. състояща се от дължимото плащане по договор за консултантски услуги, лихви за забава и платена арбитражна такса. ЧСИ Милен Бъзински е наложил заповед за спиране на банковите сметки на Дружеството на 20.12.2016г., който не е вдигнат към 31.12.2017г.

През м. ноември 2017г. делото е отнесено към Върховен Касационен Съд за отмяна на решението по арбитражно дело №006/2016г. Образувано е като т.д. №587/2017г. на II Търговско отделение на Върховния Касационен съд, като „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е молител/ищец в производството, а „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД е ответник. Делото е насрочено за 20.03.2018г., когато е обявено за решаване. Към датата на изготвяне на настоящия отчет няма влязло в сила съдебно решение.

Правни искиове

През отчетния период „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е било ищец по арбитражно дело № 006/2016г. пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата, завършило с осъдително решение от 09.11.2016 г. /виж „Ангажменти и условия задължения“/.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, част от капитала. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД не притежава собствени акции.

Информация по Чл. 247 от Търговския закон

1. **Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година**
Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

2. **Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**
Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

3. **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

През 2016 г. дружеството е сключило договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, сключен на 01.04.2016г. с „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитид“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“ в размер на 2 151 413 х.лв. С размера на вземанията гореспоменатите дружества в качеството си на акционери в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са стартирали процедура по увеличение на капитала си в последното под формата на непарична вноска, която е приключила успешно и е регистрирана в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 31.03.2017г.

4. **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през периода**

01.01.2017-31.12.2017г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

■ Няма.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017г. г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2017 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците /начините на финансиране.

Дружеството е едноличен собственик на 100 % от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.

■ През 2017г. дружеството е получило траншове по дългосрочен заем от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 118 х.лв. и с 5% годишен лихвен процент. Към 30.09.2017г. дружеството не е извършвало погасяване на главница или начислена лихва по заема като общата сума на задължението възлиза на 174 х.лв..

■ Към 31.12.2017г. дружеството има задължения по получен заем към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 166 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – дъщерно дружество - има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 18 984 х.лв. вкл.начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 1 305 х.лв.

- Към Кит Синг Стивън Ло в общ размер от 5 766 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период е извършено частично погасяване на главница по заема в размер на 16 х.лв.

- Към „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в общ размер от 720 х.лв, вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Голф Клуб“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансов заем с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Модерн Инвестмънт“ ЕООД – дъщерно дружество – има задължения по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- Към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 199 х.лв. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 629 х.лв. вкл.начислени

лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

■ Дружеството е предоставило заеми на свързано лице – „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в размер на 662 х.лв. с 5 % годишна лихва. Начислената лихва към 31.12.2017г. по заемите е в размер на 58 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – дъщерно дружество – има вземания по финансови заеми с 5% годишен лихвен процент както следва:

- От „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- От „България Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД в общ размер от 1 976 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

■ Към 31.12.2017г. „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – дружество мажоритарен акционер – има вземания по финансови заеми с 5% годишна лихва както следва:

- От „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 18 984 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 1 305 х.лв.

■ Към 31.12.2017г. „Витоша Интернешънъл“ ЕООД – дъщерно дружество – има вземания по финансов заем с 5 % годишна лихва както следва:

- От „Голф Клуб“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- От „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в общ размер от 174 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2016г. мажоритарният акционер „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ е упражнил правото си чрез записване на акции като притежател на варанти от емисия с ISIN код BG9200001154 в размер на 4 000 бр. В следствие на подадената заявка, капиталът на емитента е увеличен в размер на 20 000 лева, разделени в 4 000 обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 5.00 лв. за една акция както следва: увеличение на основния капитал в размер на 4 х.лв. и 16 х.лв. премиен резерв.

Към 31.12.2017 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството възлиза на 2 151 467 х.лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Коррадов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноски в капитала на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителите – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. (Процедурата по увеличение на капитала е започнала през 2016г.). Непаричната вноски представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2017 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени средства и привличане на средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на варанти, които биха могли да се конвертират в акции при спазване на законовите разпоредби за това.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2017г. са извършени следните промени в управителните органи на емитента:

На 31.03.2017г. Пей Так Ман е освободен от съвета на директорите. Считано от същата дата, в членовете на съвета на директорите е вписан Минг Ю Чинг. Считано от 31.03.2017г. дружеството се представлява еднолично от изпълнителния директор Пуи Сзе Джози Лок.

16. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:

През 2017г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

18. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.
Няма.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Съгласно решение на Арбитражния съд към европейската юридическа палата Дружеството е осъдено в качеството му на солидарен длъжник по дело № 006/2016г. заведено по искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД в размер на 2 170 х.лв., заедно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, за дължимо неизплатено възнаграждение по консултантски договор.

През отчетния период няма висящи съдебни, административни или арбитражни

производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер на/или надхвърлящи 10 % от собствения капитал на Дружеството.

20. Важни научни изследвания и разработки

За 2017 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

21. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е изготвен междинния финансов отчет

Няма.

22. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции

Към момента на изготвяне на доклада, няма извършени придобивания на собствени акции от страна на Дружеството.

23. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие

За бъдещото развитие на Дружеството се обмислят осъществяване на инвестиции основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.

- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.

- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и други.

- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

24. Рискове, свързани с дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД:

„Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е изложено на специфични рискове. Те от своя страна оказват влияние както индивидуално, така и като набор от фактори. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последици да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Специфичен Риск на Емитента. Рискът се свързва с характеристиките на проектите и компаниите, в които „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД възнамерява да инвестира. Много е важно възвращаемостта от инвестирания капитал да бъде адекватна на поетия риск. Степента на риск основно се определя от степента на диверсификация на инвестиционния портфейл на емитента. При инвестициите в други дружества за „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД съществува риск от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати в дружествата, в които е инвестирано/придобило дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти изцяло всички негови операции са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с

фиксиран курс спрямо лева по закон.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са: вземания от свързани предприятия и пари в банкови сметки.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна стабилност – Инвестбанк АД и Уникредит Булбанк АД.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужват задълженията си. „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД се стреми да провежда стриктна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно да поддържат оптимален ликвиден запас от парични средства. За да управлява адекватно ликвидния риск, Емитентът ще следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари такива - да се погасяват по индивидуални споразумения с кредиторите..

Представител: _____

Пуи Сзе Джози Лок

Дата 28.03.2018г.



„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
3. ДРУГИ ДОХОДИ	11
4. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	11
5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	12
6. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	12
7. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	12
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	12
9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	13
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	13
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	14
12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
13. ДАНЪЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
14. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	16
16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
17. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	19
18. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	20

"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	3	2	-
Административни разходи	4	(110)	(390)
(Загуба)/печалба от оперативна дейност		<u>(108)</u>	<u>(390)</u>
Финансови приходи	5	33	24
Финансови разходи	5	(13)	(3)
Финансови приходи / (разходи), нетно		<u>20</u>	<u>21</u>
(Загуба)/печалба преди данък върху печалбата		<u>(88)</u>	<u>(369)</u>
Разход за данък върху печалбата		-	-
Нетна (загуба)/ печалба за годината	6	<u>(88)</u>	<u>(369)</u>
Други компоненти на всеобхватния доход:		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	6	<u><u>(88)</u></u>	<u><u>(369)</u></u>
(Загуба) / Доход на акция	BGN	(0.00)	(6.83)

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на страници от 1 до 24 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 28.03.2018 г. от :

Изпълнителен директор:



Гл. счетоводител (състивител):



Завършила съгласно
офертните условия!
28.03.2018 г.



"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2017 година

	Приложения	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни дружества	7	2,151,413	2,151,413
		<u>2,151,413</u>	<u>2,151,413</u>
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	8	812	767
Други вземания	9	15	14
		<u>827</u>	<u>781</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>2,152,240</u>	<u>2,152,194</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		2,151,467	54
Премисен резерв		16	16
Други капиталови компоненти		1,279	1,279
Непокрита загуба		(894)	(806)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10	<u>2,151,868</u>	<u>543</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	11	166	209
		<u>166</u>	<u>209</u>
Текущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	11	201	2,151,424
Търговски задължения	12	2	17
Данъчни и осигурителни задължения	13	2	-
Други текущи задължения	14	1	1
		<u>206</u>	<u>2,151,442</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>372</u>	<u>2,151,651</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>2,152,240</u>	<u>2,152,194</u>

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на страници от 1 до 24 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 28.03.2018г. от :

Изпълнителен директор:

Пун Сие Джебун Лок

Гл. счетоводител (съставител):

"ОГНС" ЕООД
 Олиян Илиев Стефанов

Заверена областа
 одиторски фокал
 28.03.2018г.

0436 Мая Начкова
 Регистриран одитор

"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

Приложения	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	-	(283)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	-	(1)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-	(2)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	12	38
Платежи лихви и банкови такси по заеми за оборотни средства	-	(1)
Други постъпления/(плащания), нетно	(12)	(82)
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност	-	(331)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Предоставени заеми на свързани лица	-	(662)
Нетни парични потоци от/ (използвани в) инвестиционната дейност	-	(662)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми от свързани предприятия	-	93
Постъпления от емисия на варанти	-	20
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	113
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	-	(880)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	-	880
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	-	-

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на страници от 1 до 24 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 28.03.2018г. от :

Изпълнителен директор/Управител:



Гл. счетоводител (Съставител):

"ОГИС" ЕООД
Огнян Илиев Стефанов



Завършена съгласно
одиторски отчет! *М. Начкова*
28.03.2018г.



“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

Приложение	Основен акционерен капитал	Премия резерв	Неразделена печалба	Испокрита загуба	Други капиталови компоненти	Общо собствени капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Сaldo към 01 януари 2016 година	50	-	20	(457)	-	(387)
<i>Променни в собствения капитал за 2016 година</i>						
Емисия на акции	4	16	-	-	-	20
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	-	(369)	-	(369)
* нетна загуба за годината	-	-	-	(369)	-	(369)
Емисия на варианти	-	-	-	-	1,279	1,279
Сaldo към 31 декември 2016 година	54	16	20	(826)	1,279	543
<i>Променни в собствения капитал за 2017 година</i>						
Емисия на акции с непарична вноски	2,151,413	-	-	-	-	2,151,413
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	-	(88)	-	(88)
* загуба за периода	-	-	-	(88)	-	(88)
Сaldo към 31 декември 2017 година	2,151,467	16	20	(914)	1,279	2,151,868

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на страници от 1 до 24 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово лице на 28.03.2018г. от:

Изпълнителен директор/Управляващ:

Пун Свещан Димитров



Гл. счетоводител (Съставител):

"ОГИС" ООД
Огнян Илиев Стоянов



Завършила съгласно
офиситорския доклад!
28.03.2018г.



„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е вписано на 18.11.2008г. в Търговски регистър с ЕИК 200478388. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегапарт ет.5, офис В.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2017 г. структурата на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	Брой акции	Дял в капитала
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1,257,904,407	58.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	645,460,920	30.00%
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид, Хонг Конг	107,573,000	5.00%
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Хонг Конг	53,786,675	2.50%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	43,031,000	2.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	43,030,798	2.00%
Вейхонг Ли	170,000	0.01%
Бинглянг Ксиао	170,000	0.01%
Красимир Петров Гергов	200	0.00%

Към 31.12.2017 г. дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Пуи Сзе Држози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД;
- Хо Йее Юнис Чан – Изпълнителен директор и Член на СД (считано от 08.06.2015 г.);
- Минг Ю Чинг – Член на СД (считано от 31.03.2017 г.);

Дружеството се представлява от Пуи Сзе Држози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД.

Към 31.12.2017 г. в дружеството има 1 бр. служител нает по трудови правоотношения.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружествата, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансовият отчет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017г.,

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.*
- *Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.*
- *Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайна растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.*
- *Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.*
- *Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.*
- *Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.*
- *Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.*
- *Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.*
- *Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.*

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството. (В случай на промяна в счетоводната политика, текстът на МСС 8, параграф 28 следва да бъде добавен към съответния стандарт или разяснение).

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.*
- *МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.*

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети:

- *МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г.*

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

- *МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.*
- *Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.*
- *Изменения към МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.*
- *Изменения към МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.*
- *Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.*
- *Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на трансакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.*
- *Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.*
- *Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.*
- *Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.*
- *КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.*

Финансовите отчети на дружеството са изготвени на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този междинен финансов отчет за една предходна година (период).

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение EUR 1:BGN 1.95583.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ, за последния работен ден на съответното тримесечие. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или

загубата за годината) в момента на възникването им и се третират като други разходи за дейността и се представят нетно.

2.4. Приходи

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

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

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към “други приходи от дейността”.

2.5. Разходи

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

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

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят нетно към “други разходи от дейността”.

2.6. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

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 изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.7. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки.

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%);

2.8. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения са отчетени по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

2.9. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в индивидуалния отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на индивидуалния отчет за финансовото състояние.

2.10. Акционерен капитал и резерви

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си акционерен капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд „Резервен“ (законов резерв), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

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

Другите капиталови компоненти представляват резерв по издадени варианти, който е формиран от разликата между емисионната стойност на записаните варианти и транзакционните разходи, свързани с емисията. Варантите са издадени и записани по фиксирана цена, деноминирана в лева и носят бъдещи права за конвертиране в фиксиран брой обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции на дружеството, поради което са класифицирани като капиталов инструмент.

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

Трудовите и осигурителни отношения със служителите в „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство в Република България.

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

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

2.12. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на дружеството са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България към 31.12.2017 г. е 10 %.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени като други компоненти на всеобхватния доход или капиталова позиция в отчет за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния компонент на всеобхватния доход или балансовата капиталова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки и основи, които се очаква да се прилагат за периода и типа операции, през които активите се очаква да се реализират, а пасивите - да се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила, и по данъчни ставки на държавата, в чиято юрисдикция се очаква да се реализира съответният отсрочен актив или пасив.

Отсрочени данъчни активи на дружеството се представят нетно срещу негови отсрочени данъчни пасиви, когато и доколкото то се явява за тях данъчния платец в съответната юрисдикция, и то тогава и само тогава, когато дружеството има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данъците върху печалбата.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Към 31.12.2017 г. и към 31.12.2016 г. дружеството не е отчело отсрочени данъчни активи или пасиви.

2.13. Финансови инструменти

2.13.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категория “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице).

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: вземания от свързани предприятия и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

2.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към свързани предприятия, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ДРУГИ ДОХОДИ

Към 31.12.2017г. Дружеството е отчело 2 х.лв. други доходи от отписани задължения.

4. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Правни услуги	61	112
Одит	12	3
Счетоводни услуги	11	10
Държавни такси	9	8
Разходи за персонала – възнаграждения и осигуровки	6	1

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Превод на документи	5	2
Оценка на акции и проект	-	108
Финансови и консултантски услуги	2	104
Хотелско настаняване	-	15
Разходи за службени пътувания	-	9
Упражняване на варианти	-	7
Публикации в пресата	2	6
Разходи за натрупани неизползвани отпуски и социални осигуровки върху тях към персонала	1	-
Други разходи	1	5
Общо	<u>110</u>	<u>390</u>

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи за 2017 г. в размер на 33 х.лв. (2016 г.: 24 х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни заеми на свързано лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Финансовите разходи за 2017 г. в размер на 13 х.лв. (2016 г.: 3 х.лв.) представляват разходи за лихви в размер на 8 х.лв. по получен дългосрочен заем от свързано лице „БМА Инвестмънт Груп Лимитид“ (2016 г.: 2 х.лв.) и разходи за лихви в размер на 5 х.лв. по получен краткосрочен заем от свързано лице „Витоша Интернешънъл“ ЕООД.

6. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Дружеството приключва отчетния период с отрицателен финансов резултат –счетоводна загуба в размер на 88 х.лв. (2016г.: счетоводна загуба в размер на 369 х.лв.). Изчислението на данъчната основа се извършва като счетоводният финансов резултат се преобразува съгласно изискванията на ЗКПО. За финансовата 2017г. дружеството реализира данъчна загуба в размер на 86 х.лв. (2016г.: данъчна загуба в размер на 354 х.лв.).

Дружеството не е отчело актив по отсрочени данъци върху облагаемите (данъчни) загуби, тъй като управлението счита, че няма достатъчна сигурност в бъдеще за възникване на обстоятелства, при които да бъде генерирана достатъчна облагаема печалба, от която да бъдат приспадани загубите и другите временни разлики.

7. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Към 31.12.2017г. и 31.12.2016г. инвестициите в размер на 2 151 413 х.лв. представляват 100 % от акционерния капитал на “България Дивелопмънт Холдингс Лимитед” ЕАД.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Вземанията от свързани лица имат следната структура:

Предоставени краткосрочни заеми в общ размер от 662 х.лв. на свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД и начислени неизплатени лихви в размер на 58 х.лв към 31.12.2017г. (31.12.2016г.: заеми - 662 х.лв., лихви – 25 х.лв.).

Към 31.12.2017г. вземанията от свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД са в размер на 92 х.лв. (31.12.2016г.: 80 х.лв.) представляващи удържани суми от запорирани банковите сметки на дружеството от ЧСИ Милен Бъзински във връзка с осидително решение на Арбитражния съд към европейската юридическа палата от 09.11.2016 г. /виж приложение 17/.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
ДДС за възстановяване	5	12
Вземания от доверители	7	-
Предоставен депозит в АВ за назначаване на вещи лица	2	2
Други вземания	1	-
Общо	15	14

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Структурата на собствения капитал на дружеството включва:

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 151 467	54
Премисен резерв	16	16
Непокрита загуба	(889)	(806)
Други капиталови компоненти	1,279	1,279
Общо	2 151 873	543

Основен капитал

Към 31.12.2017 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството възлиза на 2 151 467 х.лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Коратов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителни – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лититид“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. (Процедурата по увеличение на капитала е започнала през 2016г.). Непаричната вноска представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

Разпределение на увеличението на капитала по вносителите съобразно дяловете им, както следва:

№	Вносител	Номинална / емисионна стойност на акциите в лева	Брой записани акции
1	Профит Бест Инвестмънтс ЛТД	1 247 819 702	1 247 819 702
2	Бетър Краун Лимитед	645 423 900	645 423 900
3	Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	43 028 098	43 028 098
4	Бест Уел Кепитал Инвестмънт ЛТД	64 542 350	64 542 350
5	Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	107 570 650	107 570 650
6	Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД	43 028 300	43 028 300
ВСИЧКО:		2 151 413 000	2 151 413 000

Непокритата загуба е в размер на (893) х.лв., формирана от натрупаната загуба от предходни периоди (826) х.лв и текущата загуба в размер на (87) х.лв., нетирана с неразпределена печалба от минали години в размер на 20 х.лв.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Основен доход на акция

	31.12.2017	31.12.2016
Средно претеглен брой акции	2,151,467,000	54,000
Нетна печалба за годината (BGN '000)	<u>(87)</u>	<u>(369)</u>
(Загуба)/доход на акция (BGN)	<u><u>(0.00)</u></u>	<u><u>(6.83)</u></u>

При изчисляване на основния доход на акция не са взети предвид издадените от дружеството варианти, тъй като средната пазарна цена на обикновените акции за периода не надвишава цената при упражняване на вариантите.

Други капиталови компоненти

На 16.03.2015 г. на общо събрание акционерите на дружеството определят параметри и взимат решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 438 – Е от 04.06.2015г. Комисията за Финансов Надзор вписва емисия в размер на 1 375 000 000 обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 лева, издадени от „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК. Базовият актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общо събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството в 6-годишен срок по цена 5,00 лева за акция. Правото на упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен Депозитар“ АД – 28.05.2015 г.

Вариантите са допуснати до търговия на Основен пазар BSE на Българска Фондова Борса-София АД, считано от 22.06.2015г.

В случай, че правата не са упражнени от притежателите на варианти до изтичане на 6-годишния срок (28.05.2021г.) вариантите губят своята стойност напълно и се обзирват.

Набраните средства от емисията през 2015 г. варианти в размер на 1,375 х.лв. са представени към 31.12.2017г. като други капиталови компоненти в отчета за финансово състояние, нетно от разходите по емисията:

	31.12.2017
	BGN'000
Емисионна стойност	1,375
Транзакционни разходи	<u>(96)</u>
Резерв по издадени варианти	<u><u>1,279</u></u>

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица са както следва:

Нетекущи задължения

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
БМА Инвестмънт Груп Лимитед:	166	159
- главница заем	157	157
- начислена лихва	9	2
Витоша Интернешанъл ЕООД:	-	50
- главница заем	-	50
- начислена лихва	<u>-</u>	<u>-</u>

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Общо	166	209
Текущи задължения		
	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Витоша Интернешанъл ЕООД:	174	-
- <i>главница заем</i>	168	-
- <i>начислена лихва</i>	6	-
Задължения към акционери свързани с инвестиции:	-	2 151 413
<i>Профит Бест Инвестмънтс ЛТД</i>	-	1 247 820
<i>Бетър Краун Лимитед</i>	-	645 424
<i>Гранд Райз Интернешанъл Инвест</i>	-	107 571
<i>Бест Уел Капитал Инвестмънт ЛТД</i>	-	64 542
<i>Капитал Гранд Корпорейшън ЛТД</i>	-	43 028
<i>Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД</i>	-	43 028
Търговски задължения:	11	11
<i>Витоша Интернешанъл ЕООД</i>	11	11
Други задължения – разходи по поръчение:	16	-
<i>България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД</i>	16	-
Общо	201	2 151 424

Задълженията към акционерите в размер на 2 151 413 х.лв. към 31.12.2016г. произтичат от договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501 (Проектно дружество), сключен на 01.04.2016г. между горните дружества-продавачи и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач на акциите. По реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон дружествата-продавачи увеличават капитала си в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД с размера на вземанията си по договора считано от 31.03.2017г. Процедурата по оценка на непарична вноска от назначените вещи лица е приключила на 10.03.2017г. и увеличението надлежно е регистрирано в Агенцията по вписванията на 31.03.2017г.

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения към 31.12.2017г. са в размер на 2 х.лв. (31.12.2016 г.: 17 х.лв.) и са към доставчици на услуги. Задълженията са текущи и безлихвени.

13. ДАНЪЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните и осигурителни задължения към 31.12.2017г. в размер на 2 х.лв. представляват - 1 х.лв. задължение за данък при източника и 1 х.лв. за социални и здравни осигуровки (31.12.2016г.: 1 х.лв. задължение за данък при източника).

14. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите задължения към 31.12.2017г. в размер на 1 х.лв. (31.12.2016 г.: 1 х.лв.) представляват начислени провизии за натрупани неизползвани отпуски и социални осигуровки върху тях.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА
15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от представляващото дружеството лице - Пун Сзе Джози Лок.

Категории финансови инструменти:

Финансови активи

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от свързани лица	812	767
Общо	812	767

Финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Задължения към свързани предприятия	367	2 151 633
Търговски задължения	2	17
Общо	369	2 151 650

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

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти изцяло всички негови операции са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са: вземания от свързани предприятия и пари в банкови сметки.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна стабилност – Инвестбанк АД и Уникредит Булбанк АД.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от ръководството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към датата на отчета за финансовото състояние, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<u>31 декември 2017</u>	<u>до 1 м.</u>	<u>1 до 6 м.</u>	<u>над 1 г.</u>	<u>Общо</u>
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Финансови пасиви				
Задължения към свързани предприятия	27	-	340	367
Търговски и други задължения	2	-	-	2
Общо	29	-	340	369

<u>31 декември 2016</u>	<u>до 1 м.</u>	<u>1 до 6 м.</u>	<u>над 1 г.</u>	<u>Общо</u>
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Финансови пасиви				
Задължения към свързани предприятия	11	2 151 413	209	2 151 633
Търговски и други задължения	17	-	-	17
Общо	28	2 151 413	209	2 151 650

Риск на лихвоносни паричните потоци

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи са представени от паричните средства, които са с фиксиран лихвен процент.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към отделните видове финансов риск:

Лихвен анализ

<u>31 декември 2017</u>	<i>с фиксиран лихвен %</i>	<i>безлихвени</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

Финансови активи	662	150	812
Финансови пасиви	325	42	367

<u>31 декември 2016</u>	<i>с фиксиран лихвен %</i>	<i>безлихвени</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

Финансови активи	662	119	781
Финансови пасиви	207	2 151 443	2 151 650

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собствениците в бизнеса, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Стратегията на ръководството на дружеството е да няма неизплатени задължения към кредитори в съществен размер.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството има свързаност със следните лица:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>	<i>Период на свързаност</i>
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Дружество мажоритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бетър Краун Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Св.София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.
„Глобал Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г.
Голф Клуб ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество	От 18.04.2016 г.

Сделки със свързани лица:

През периода дружеството е осъществило сделки със свързани лица, както следва:

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Предоставени заеми на:</i>		
България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	-	662

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

Лихви по предоставени заеми на:

България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	33	25
---	----	----

Получени заеми от:

Витоша Интернешанъл ЕООД	118	50
--------------------------	-----	----

БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	-	157
------------------------------	---	-----

Лихви по получени заеми от:

БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	8	2
------------------------------	---	---

Витоша Интернешанъл ЕООД	6	-
--------------------------	---	---

Доставки на услуги от:

Витоша Интернешанъл ЕООД	-	4
--------------------------	---	---

Сделки свързани с инвестиции:

Дружества мажоритарни и миноритарни акционери	-	2 151 413
---	---	-----------

Възнаграждения на управителите.

През третите тримесечия на 2017г. и 2016г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на лицата, представляващи дружеството.

17. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Съдебни дела

По искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата е заведено дело № 006/2016г. солидарно против „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД с цена на обективно съединени иски в размер на 1 955 830,00 лв., представляваща дължимо плащане по договор за консултантски услуги, сключен с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Съгласно решение на Арбитражния съд при европейската юридическа палата от 09.11.2016г. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е осъден солидарно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД сумата от 2 170 683.38 лв. състояща се от дължимото плащане по договор за консултантски услуги, лихви за забава и платена арбитражна такса.

Във връзка с гореспоменатото дело ЧСИ Милен Бъзински е наложил заповед върху дружествените банкови сметки на 20.12.2016г., който не е вдигнат към 31.12.2017г.

През м. ноември 2017г. делото е отнесено към Върховен Касационен Съд за отмяна на решението по арбитражно дело №006/2016г. Образувано е като т.д. №587/2017г. на II Търговско отделение на Върховния Касационен съд, като „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е молител/ищец в производството, а „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД е ответник. Делото е насрочено за 20.03.2018г., когато е обявено за решаване. Към датата на изготвяне на настоящия отчет, няма влязло в сила съдебно решение.

Спор с доставчик – дъщерни дружества – “Урбанико” ООД

На 07.03.2017г. е открито производство по несъстоятелност по молба на “Урбанико” ООД до Софийски градски съд срещу “Модерн Инвестмънт” ЕООД (дъщерно дружество на “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД) и “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД (дъщерно дружество на “Кепитъл Консепт Лимитед” АД) на основание чл. 607а и чл. 609 от Търговския закон. Делото е заведено от доставчика във връзка с възникнал спор по приемането работите по изпълнението на дейностите по трета фаза от договор за проектантски и консултантски услуги между “Модерн Инвестмънт” ЕООД като възложител и “Урбанико” ООД като изпълнител.

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

По молба на “Урбанико” ООД и въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017г. на Районен съд София, издаден по гражданско дело № 45656/2017г. е образувано изпълнително дело № 20177810400647 от ЧСИ Георги Гичев срещу “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017г. до окончателното ѝ изплащане; 32 123.52 лв. съдебни разноси и 44 018.51 лв. такси и е наложен запор върху дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията.

Към 31.12.2017 г. и към датата на издаване на годишния финансов отчет, страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, за уреждане на спора и плащанията на финансовите разчети между тях, но няма постигнато двустранно споразумение и няма влязло в сила съдебно решение по възникналия съдебен спор.

18. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Към датата на изготвяне на финансовия отчет, не са настъпили събития, които да изискват оповестявания и / или корекции във финансовите отчети и оповестяванията към тях.

Изпълнителен директор:

Пун Сзе Джозия Мок



Гл.счетоводител (съставител):

„Огис“ ЕООД – Огнян Илиев Стефанов

28.03.2018г.

