

**”КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**

**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	-
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-
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 ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	5

**Съвет на директорите:**

Пуи Сзе Джози Лок  
Хо Йее Юнис Чан  
Минг Ю Чинг

**Изпълнителен директор:**

Пуи Сзе Джози Лок

**Главен счетоводител:**

"ОГИС" ЕООД  
Огнян Илиев Стефанов

**Адрес на управление:**

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

**Юристи:**

Адвокатско дружество  
Гугушев и Партньори

**Обслужващи банки:**

Инвестбанк АД  
Уникредит Булбанк АД

**Одитори:**

Кроу България Одит ЕООД

## Приложения към финансовия отчет

### 1. Информация за Дружеството

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е вписано в Търговския регистър на 18.11.2008г г. с ЕИК 200478388. Към 31.12.2018 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегепарк ет.5, офис В.

#### 1.1 Структура , собственост и управление

Към 31.12.2018 г. структурата на акционерите, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството е както следва:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Дял в капитала</b>
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1 128 818 484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	536 602 802	24.94%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Уърлд Соурс Корпорейшън Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%

Към 31.12.2018 г. Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Пуи Сзе Джози 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 Джози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД. Краен собственик е Хо Йее Юнис Чан, чуждестранно физическо лице.

Към 31.12.2018 г. в Дружеството има един 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. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

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

Индивидуалния финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1 Общи приложения**

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

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

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения индивидуален финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания.

Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2 Представяне на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

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

##### **4.3 Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с услуги.

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

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

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

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние.

По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.4 Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5 Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.6 Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.**

##### **4.6.1 Признание и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент. Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.6.2 Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

---

- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват на ред други разходи / други приходи в отчета за всеобхватния доход.

Считано от 01.01.2018 г., финансовите активи на Дружеството са рекласифицирани по различните категории съгласно МСФО 9. Промяна на класификацията от МСС 39 към МСФО 9, към същата дата, е представена както следва :

	<b>Оценъчна категория</b>	
	<b>Финансови активи съгласно МСС 39</b>	<b>Финансови активи съгласно МСФО 9</b>
<b>Текущи финансови активи</b>		
Вземания от свързани предприятия	Кредити и вземания	Амортизирана стойност
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност

#### **4.6.3 Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи.

Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **4.6.4 Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.



Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитно качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Към датата на индивидуалния финансов отчет, Ръководството на Дружеството е извършило анализ за обезценка на съществуващите финансови активи, като някои от тях са обезценени на индивидуална база, във връзка с влошено кредитно състояние на длъжниците. Обезценката на тези финансови активи е включена в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

#### **4.6.5 Класификация и първоначално оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.7 Финансови инструменти, съгласно МСС 39 до 31.12.2017 г.**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### **4.7.1 Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството.

Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на индивидуалният финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

##### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на индивидуалният финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че

контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

#### **4.7.2 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на съдружниците.

#### **4.8 Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

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%);

#### **4.9 Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

#### **4.10 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 за 2018 г. е 10 %.

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на Дружеството към датата на индивидуалния финансов 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 приспадат 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.

#### **4.11 Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

#### **4.12 Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

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

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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

високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.13 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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

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

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

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

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството.

#### **4.15 Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

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

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

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.15.1 Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството.

##### **4.15.2 Тестове за обезценка на инвестиция в дъщерно дружество**

Към 31.12.2018 г. Дружеството е извършило тест за обезценка на инвестицията си в дъщерно дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, при което определя възстановимата стойност на инвестицията, която съгласно МСС 36 е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба и справедливата стойност на инвестицията, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци от инвестицията, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на нетната настояща стойност и очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите продажни цени, заетост на хотелите, темп на растеж и норми на дисконтиране, които представляват основни допускания в използваните финансови модели. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства във връзка с успешната реализация на проекта. Действителните резултати могат да се различават и да наложат промяна в стойността на инвестицията на Дружеството през следващи отчетни периоди. Съществена промяна в използвани основни допускания като например забавяне на план-реализация на проекта, концептуална промяна на проекта, промяна в продажни цени на недвижимите имоти, очакван брой посетители и други може да доведе до значителни разлики във възстановимата стойност. За определянето на стойността в употреба Дружеството ангажира водеща международна оценителска компания, която изготвя независими оценки на инвестиционната стойност на проекта. За определянето на справедливата стойност Дружеството ангажира водещи местни оценителски компании, които изготвят независими оценки на справедливата стойност на проекта.

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

---

**5. Други приходи**

Към 31.12.2017 г. Дружеството е отчетело 2 хил. лв. други доходи от отписани задължения.

**6. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Консултантски услуги	26	2
Счетоводни и одит услуги	20	23
Правни услуги	6	61
Държавни такси	5	9
Публикации в пресата	1	2
Други външни услуги	1	-
<b>Общо</b>	<b>59</b>	<b>97</b>

**7. Разходи за персонала**

Разходите за персонал включват:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за персонала – възнаграждения и осигуровки	45	6
Разходи по граждански договори – хонорари и осигуровки	44	-
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>6</b>

**8. Други разходи**

Другите разходи включват:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Други разходи	2	1
Разходи за натрупани неизползвани отпуски	-	1
Превод на документи	-	5
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

**9. Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи за 2018 г. в размер на 21 хил. лв. (2017 г.: 33 хил. лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни заеми на свързано лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

Финансовите разходи за 2018 г. в размер на 9 хил. лв. (2017 г.: 13 хил. лв.) представляват разходи за лихви по получен дългосрочен заем от свързано лице - „БМА Инвестмънт Груп Лимитид“.

**10. Данъчно облагане**

Дружеството приключва отчетния период с отрицателен финансов резултат – счетоводна загуба в размер на 138 хил. лв. (2017 г.: счетоводна загуба в размер на 88 хил. лв.). Изчислението на данъчната основа се извършва като счетоводният финансов резултат се преобразува съгласно изискванията на ЗКПО. За отчетния период на 2018 г. Дружеството реализира данъчна загуба в размер на 136 хил. лв. (2017 г.: 67 хил. лв.).



## **11. Инвестиции в дъщерни дружества**

Към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. инвестицията в дъщерно дружество в размер на 2 151 413 хил. лв. представлява 100 % от акционерния капитал на “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД. През 2018 г. и 2017г. Дружеството отчита инвестицията по себестойност и не е получавало дивиденди.

Основната дейност на дъщерното дружество предвижда реализацията на инвестиционен проект „Св. София“, който е в процес на изпълнение. Проектът е за изграждане на комплекс с площ от приблизително 1 557 000 кв. м., включващи казино, 5-звезден хотел, изложбен и конгресен център, закрит аквапарк, мултифункционална арена, търговски център, жилищни апартаменти, международен финансов център, ботаническа градина, голф клуб и др. обекти.

Към 31.12.2018 г. Дружеството е направило тест за обезценка на инвестицията си в “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” на база на комплексен финансов модел на проекта „Св. София“. За да добие увереност в математическата и логическа точност на модела през юли 2018 г. се ангажират експерти на една от Големите 4 консултантски компании с ангажимент за преглед на финансовия модел.

В хода на проекта Дружеството използва оценителските услуги на една от водещите оценителски международни компании с опит в развлекателната индустрия и недвижимите имоти да изготвят оценка на инвестиционната стойност на проекта през януари 2015 г., юли 2016 г. и май 2019 г., като последната оценка на инвестиционната стойност към май 2019 г. е в размер на 2 762 688 хил.лв. и е използвана от ръководството за определяне стойността в употреба на дъщерното дружество.

Към 31.12.2018 г. Дружеството е възложило и изготвянето на оценка на справедлива стойност на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД на една от водещите оценителски компания в България с над 25-годишен опит в оценката на недвижими имоти. Заключениеето на оценителите е, че към 31.12.2018 г. справедливата стойност на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД намалена с разходите за продажба е в размер на 2 174 415 хил. лв.

Съгласно изискванията на МСС 36 възстановимата стойност на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е определена на базата на по-високата от стойността в употреба и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба:

	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>
Стойност в употреба	2 762 688
Справедлива стойност, намалена с разходи за продажба	2 174 415
<b>Възстановима стойност е стойността в употреба</b>	<b>2 762 688</b>
<b>Балансова стойност на инвестицията към 31.12.2018</b>	<b>2 151 413</b>

Както е видно от горната таблицата и стойността в употреба, и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба са по-високи от балансовата стойност на инвестицията в дъщерното дружество към 31.12.2018 г. Възстановимата стойност на инвестицията в размер на 2 762 688 хил. лв. е по-висока от нейната балансова стойност към 31.12.2018 г. с 611 275 хил. лв. и не е налице необходимост от начисляване на обезценка на инвестицията в дъщерното дружество.



**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

**12. Вземания от свързани предприятия**

Вземанията от свързани лица имат следната структура:

Предоставени краткосрочни заеми в общ размер от 338 хил. лв. на свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и начислени неизплатени лихви в размер на 78 хил. лв. към 31.12.2018 г. (31.12.2017 г.: заеми - 662 хил. лв., лихви – 58 хил. лв.).

Към 31.12.2018 г. вземанията от свързаното лице „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД са в размер на 92 хил. лв. (31.12.2017 г.: 92 хил. лв.) представляващи удържани суми от запорирани банковите сметки на Дружеството от ЧСИ Милен Бъзински във връзка с осъдително решение на Арбитражния съд към европейската юридическа палата от 09.11.2016 г.

**13. Търговскии други вземания**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Аванси към доставчици	13	-
ДДС за възстановяване	13	5
Вземания от доверители	11	7
Други вземания	-	3
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>15</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

**14. Собствен капитал**

Структурата на собствения капитал на Дружеството включва

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Акционерен капитал	2 151 467	2 151 467
Премиен резерв	16	16
Непокрита загуба	(1 032)	(894)
Други капиталови компоненти	1 279	1 279
<b>Общо</b>	<b>2 151 730</b>	<b>2 151 868</b>

**14.1 Акционерен капитал**

Към 31.12.2018 г. регистрираният акционерен капитал на Дружеството възлиза на 2 151 467 хил. 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 Корядов от 10.03.2017 г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Консепт 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

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 хил. лв. на 31.03.2017 г. (Процедурата по увеличение на капитала е започнала през 2016 г.). 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 01.04.2016 г. 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	Брой записани
		стойност на акциите в лева	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
<b>ВСИЧКО:</b>		<b>2 151 413 000</b>	<b>2 151 413 000</b>

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 151 413 000	2 151 413 000
<b>Общ брой акции към 31 декември</b>	<b>2 151 413 000</b>	<b>2 151 413 000</b>

#### 14.2 Основен доход на акция

	31.12.2018	31.12.2017
Нетна загуба за периода (хил. лв.)	(138)	(88)
Средно претеглен брой акции	2 151 467 000	2 151 467 000
<b>(Загуба)/доход на акция (лв.)</b>	<b>(0.00)</b>	<b>(0.00)</b>

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.

#### 14.3 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 04.06.2015 г. 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 събранията 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

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

---

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.

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

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

#### **14.4 Непокрита загуба**

Непокритата загуба е в размер на (1 032) хил. лв., формирана от натрупаната загуба от предходни периоди (914) хил. лв. и текущата загуба в размер на (138) хил. лв., нетирана с неразпределена печалба от минали години в размер на 20 хил. лв.

Набраните средства от емисията през 2015 г. варианти в размер на 1 375 хил. лв. са представени към 31.12.2018 г. като други капиталови компоненти в отчета за финансово състояние, нетно от разходите по емисията:

	<b>31.12.2018</b>
	<b>хил. лв.</b>
Емисионна стойност	1 375
Транзакционни разходи	(96)
Резерв по издадени варианти	<u>1 279</u>

#### **15. Задължения към свързани предприятия**

##### **Нетекучи задължения**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
БМА Инвестмънт Груп Лимитед:	198	166
- главница заем	189	157
- начислена лихва	16	9
<b>Общо</b>	<u>205</u>	<u>166</u>

##### **Текущи задължения**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Заем от Витоша Интернешанъл ЕООД:</b>	<u>-</u>	<u>174</u>
главница заем	-	168
начислена лихва	-	6
<b>Търговски задължения:</b>	<u>-</u>	<u>11</u>
Витоша Интернешанъл ЕООД	-	11
<b>Други задължения – разходи по поръчение:</b>	<u>17</u>	<u>16</u>
България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД	17	16
<b>Общо</b>	<u>17</u>	<u>201</u>

**16. Търговски и други задължения**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски задължения	3	2
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	1
Провизия неизползвани отпуски	-	1
Задължения за ДДФЛ	1	-
Задължения за данък при източника	1	1
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Задълженията за данъци и осигуровки са краткосрочни и се уреждат в следващата финансова година.

**17. Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

**17.1 Дружеството има свързаност със следните лица**

**Свързани лица**

**Вид на свързаност**

Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Дружество мажоритарен акционер
Бетър Краун Лимитед	Дружество миноритарен акционер
Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	Дружество миноритарен акционер
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	Дъщерно дружество
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество
„Св. София Ризорт“ ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество
„Глобал Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД	Дружество под общ контрол
БМА Инвестмънтс Груп Лимитед	Дружество под общ контрол
Голф Клуб ЕООД	Дъщерно дружество на дъщерно дружество

## 17.2 Сделки със свързани лица

През отчетния период Дружеството е осъществило сделки със свързани лица, както следва:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Сделки с дъщерни дружества</b>		
Получени заеми	-	98
Върнати заеми	(498)	-
Начислени лихви	21	33
<b>Сделки с дружества под общ контрол</b>		
Получени заеми	32	-
Начислени лихви	9	8

## 17.3 Възнаграждения на управителите.

През 2018 г. и 2017 г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на лицата, представляващи Дружеството.

## 18. 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 - Пуи Сзе Джози Лок.

### 18.1 Категории финансови инструменти:

#### Финансови активи

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Вземания от свързани лица	508	812
<b>Общо</b>	<b>508</b>	<b>812</b>

#### Финансови пасиви

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения към свързани предприятия	222	367
Търговски задължения	3	2
<b>Общо</b>	<b>225</b>	<b>369</b>

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.

## **18.2 Видове рискове**

### **18.2.1 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.

### **18.2.2 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.

### **18.2.3 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.

<b><u>31 декември 2018</u></b>	<b><u>до 1 м.</u></b>	<b><u>1 до 12 м.</u></b>	<b><u>над 1 г.</u></b>	<b><u>Общо:</u></b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължения към свързани предприятия	17	-	205	222
Търговски и други задължения	3	-	-	3
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>205</b>	<b>225</b>

<b><u>31 декември 2017</u></b>	<b><u>до 1 м.</u></b>	<b><u>1 до 12 м.</u></b>	<b><u>над 1 г.</u></b>	<b><u>Общо:</u></b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължения към свързани предприятия	27	174-	166	367
Търговски и други задължения	2	-	-	2
<b>Общо</b>	<b>29</b>	<b>174</b>	<b>166</b>	<b>369</b>

### **18.2.4 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:

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

**Лихвен анализ**

<b>31 декември 2018</b>	<i>с фиксиран лихвен %</i>	<i>безлихвени</i>	<i>Общо</i>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	338	170	508
Финансови пасиви	189	36	225
<b>31 декември 2017</b>	<i>с фиксиран лихвен %</i>	<i>безлихвени</i>	<i>Общо</i>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	662	150	812
Финансови пасиви	325	42	367

**18.2.5 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.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Собствен капитал	2 151 730	2 151 868
Заеми	222	267
- Пари и парични еквиваленти	-	-
<b>Нетен дълг</b>	<b>222</b>	<b>267</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>-%</b>	<b>-%</b>

**19. Условни активи и пасиви**

**19.1 Съдебни дело**

По искова молба от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД пред Арбитражния съд при европейската юридическа палата е заведено дело № 006/2016 г. солидарно против „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД с цена на обективно съединени искове 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 09.11.2016 г. „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. Във връзка с гореспоменатото дело ЧСИ Милен Бъзински е наложил заповед за задължително изпълнение на банкови сметки на 20.12.2016 г.

С решение № 70 от 22.06.2018 г. на Върховния Касационен Съд отхвърля предявените искове за отмяна на решението от 09.11.2016 г като решението не може да се обжалва.

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е направило погасяване от 918 хил. лв. към вискателя и 25 хил. лв към ЧСИ като остатък по дължимата сума по изпълнителното производство е начислена в неговите разчети.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет заповедта е вдигната от ЧСИ Милен Бъзински въз основа на молба, постъпила от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД.

## **19.2 Спор с доставчик – дъщерни дружества**

На 07.03.2017 г. е открито производство по несъстоятелност по молба на “Урбанико” ООД до Софийски градски съд срещу “Модерн Инвестмънт” ЕООД и “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД на основание чл. 607а и чл. 609 от Търговския закон.

Въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017 г. на Районен съд София, е образувано изпълнително дело от ЧСИ Георги Дичев срещу “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017 г. до окончателното ѝ изплащане; наложен е запор върху дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията.

С договор за цесия от 20.11.2018г. вземането на “Урбанико” ООД се прехвърля на „МТП Финанс“ ЕООД.

На 29.05.2019г. между „Голф Клуб“ ЕООД, „България Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД в качеството им на продавач, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в качеството им на гарант и „МТП Финанс“ ЕООД в качеството му на купувач по сделката се сключва договор за продажба на акции от капитала на „МТП Голф Клуб“ АД. Продавачът се съгласява да прехвърли 100% от акциите на капитала на „МТП Голф Клуб“ АД, а като допълнително споразумение по сделката се договаря „МТП Финанс“ ЕООД да прекрати изп. дело No. 20177810400647 по описа на ЧСИ Георги Дичев No. 781. Фактическите и правни действия по прекратяването на изпълнителното дело предстоят.

## **20. Събития след края на отчетния период**

С вписване No. 20190527125652 на 27.05.2019г. на Търговския регистър към Агенция по вписванията „Голф Клуб“ ЕООД става съучредител и апортира всички свои недвижими имоти в капитала на новоучредено дружество – „МТП Голф Клуб“ АД. „Голф Клуб“ ЕООД притежава 98.68% от акциите на дружеството.

На 29.05.2019г. между „Голф Клуб“ ЕООД, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД от една страна и „МТП Финанс“ ЕООД в качеството му на купувач по сделката се сключва договор за продажба на акции на „МТП Голф Клуб“ АД. Продавачът се съгласява да прехвърли 100% от капитала на „МТП Голф Клуб“ АД, а като допълнително споразумение по сделката се договаря „МТП Финанс“ ЕООД да прекрати изп. дело No. 20177810400647 по описа на ЧСИ Георги Дичев No. 781, като по този начин се уреждат всички запори и възбрани от този кредитор срещу дружествата от групата по това дело.

На 13.06.2019г. между „Голф Клуб“ ЕООД, „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД от една страна и „МТП Финанс“ ЕООД като купувач по сделката, се сключва анекс към гореописания договор. С вписване No. 20190620172351 на Търговския регистър към Агенция по вписванията се вписва прехвърлянето на дяловете на „Голф Клуб“ ЕООД на „МТП Финанс“ ЕООД.

Сделката е част от дългосрочните инвестиционни намерения на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, което е носител на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката на Република България за реализацията на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София“. Планираната инвестиция включва изграждането на обширен търговско-развлекателен комплекс.

Приключването на сделката по продажбата на активи от групата на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД е поредна стъпка от осъществяването на Програмата за изпълнение на инвестиционния проект на Дружеството и за набиране на финансов ресурс за неговата реализация.



**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА**

---

Продажбата на „Голф Клуб“ ЕООД не отменя инвестиционния проект „Св. София“ като работата по неговата реализация продължава активно и е изцяло в патримониума на “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед”.

С изключение на гореописаната трансакция, няма други промени след датата на отчета в „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД или неговите дъщерни дружества.

**21. Одобрение на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 24.06.2019 г.