

**Име на дружеството:**

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**

---

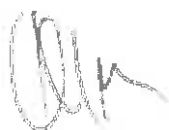
**Съвет на директорите:**

**Пун Сзе Джозн Лок  
Хо Йее Юнис Чан  
Пей Так Ман**

**Изпълнителен директор:**

**Пун Сзе Джозн Лок  
Хо Йее Юнис Чан**

**Главен счетоводител:**



**"ОГИС" ЕООД  
Огнян Илиев Стефанов**

**Адрес на управление:**

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

**Юристи:**

**Адвокатско дружество  
Гугушев и Партньори**

**Обслужващи банки:**

**Инвестбанк АД  
Уникредит Булбанк АД**

<b>ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ</b>	
<b>КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>	<b>1</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>2</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>3</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>4</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</b>	
<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА</b>	<b>5</b>
<b>2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА</b>	<b>7</b>
<b>3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ</b>	<b>20</b>
<b>4. ДРУГИ ПРИХОДИ</b>	<b>20</b>
<b>5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	<b>21</b>
<b>6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА</b>	<b>21</b>
<b>7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ</b>	<b>21</b>
<b>8. ДРУГИ РАЗХОДИ</b>	<b>22</b>
<b>9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ</b>	<b>22</b>
<b>10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ</b>	<b>23</b>
<b>11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ</b>	<b>23</b>
<b>12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ</b>	<b>24</b>
<b>13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ</b>	<b>24</b>
<b>14. ТЪРГОВСКА РЕПУТАЦИЯ</b>	<b>24</b>
<b>15. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ</b>	<b>25</b>
<b>16. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ</b>	<b>25</b>
<b>17. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ</b>	<b>25</b>
<b>18. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ</b>	<b>26</b>
<b>19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>26</b>
<b>20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>26</b>
<b>21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>28</b>
<b>22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>30</b>
<b>23. ДАНЪЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>31</b>
<b>24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА</b>	<b>31</b>
<b>25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ</b>	<b>31</b>
<b>26. ПРИДОБИВАНЕ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА</b>	<b>31</b>
<b>27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВНИЯ РИСК</b>	<b>32</b>
<b>28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>35</b>
<b>29. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ</b>	<b>37</b>

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДУШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 за периода 01.01.2018-30.09.2018г.

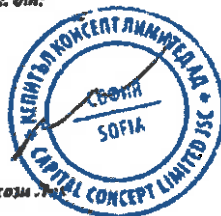
	Приложения	01.01.2018- 30.09.2018 BGN'000	01.01.2017- 30.09.2017 BGN'000
Приходи от продажби	3	1 281	1 622
Отчетна стойност на продадени текущи активи		(1 479)	(2 001)
Други приходи	4	-	56
Разходи за изграждане на ДА по стопански начини - корективна		142	142
Разходи за материали	7	(9)	(73)
Разходи за външни услуги	5	(445)	(530)
Разходи за амортизации		(65)	(75)
Разходи за персонала	6	(564)	(479)
Други разходи	8	(238)	(1 820)
<b>(Загуба)/печалба от оперативна дейност</b>		<b>(1 377)</b>	<b>(3 158)</b>
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи		(13)	(16)
<b>Финансови приходи / (разходи), нетно</b>	9	<b>(13)</b>	<b>(16)</b>
<b>(Загуба)/печалба преди данък върху печалбата</b>		<b>(1 390)</b>	<b>(3 174)</b>
Разход за данък върху печалбата			
(Разход за) / Икономия от данък върху печалбата			
<b>Нетна (загуба) / печалба за годината</b>		<b>(1 390)</b>	<b>(3 174)</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход:</b>			
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(1 390)</b>	<b>(3 174)</b>
<b>(Загуба) / Доход на акция</b>	BGN	<b>(0.00)</b>	<b>(0.00)</b>

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от консолидирания междушен финансов отчет.

Консолидираният междушен финансов отчет на страници от 1 до 38 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29.11.2018 г. от:

Изпълнителен директор:

Пун Силе Джованни



Гл. счетоводител (съставител):

"ОГИС" ЕООД - Олия Илия Симонова



**"КОНЦЕПТЪТ КОНСЕРТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДУШЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 30 септември 2018 година

Приложения	01.01.2018- 30.09.2018 BGN'000	01.01.2017- 31.12.2017 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и оборудване	10	16 334
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	11	6 193
Нематериални активи		57
Предоставени дългосрочни заемни	12	2 032
Търговска репутация	14	2 145 485
Дългосрочни вложения по предоставени депозити	13	47
Активи по отсрочени данъци		14
	<u>2 178 162</u>	<u>2 170 401</u>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски вземания и платени аванси	16	508
Данъци за възстановяване	18	26
Материални запаси	15	123
Други вземания и предплатени разходи	17	226
Парични средства и парични еквиваленти	19	179
	<u>1 062</u>	<u>1 142</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u><b>2 171 224</b></u>	<u><b>2 171 543</b></u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен акционерен капитал	2 151 467	2 151 467
Премнен резерв	16	16
Други капиталови компоненти	1 279	1 279
Недоврита загуба	(11 794)	(10 404)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<u><b>2 140 968</b></u>	<u><b>2 142 358</b></u>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Задължения към свързани предприятия	21	26 477
Търговски задължения	22	28
	<u>26 505</u>	<u>26 505</u>
<b>Текущи задължения</b>		
Задължения към свързани предприятия	21	628
Търговски и други задължения	23	2 590
Данъци и осигурителни задължения	23	466
Задължения към персонала	24	63
Задължения по лизингови договори	25	4
	<u>3 751</u>	<u>3 847</u>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<u><b>30 256</b></u>	<u><b>29 185</b></u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u><b>2 171 224</b></u>	<u><b>2 171 543</b></u>

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от консолидирания междушен финансов отчет.

Консолидираният междушен финансов отчет на "КОНЦЕПТЪТ КОНСЕРТЪТ ЛИМИТЕД" АД за периода от 1 до 30 септември 2018 г. е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 30 септември 2018 г.

Изпълнителен директор:

Нуну Силвия Лок



Гл. счетоводител (съставител):

"ОГИС" ЕООД - Олга Илиева Стойчева



**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДУШЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**за периода 01.01.2018-30.09.2018г.**

Приложения	01.01.2018-	01.01.2017-
	30.09.2018	30.09.2017
	BGN'000	BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 985	1 988
Плащания на доставчици	(1 883)	(1 393)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(545)	(770)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(468)	(695)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	173	34
Платени данъци върху печалбата	(2)	-
Платени лихви и банкови такси по оборотни средства	-	(3)
Други постъпления/(плащания), нетно	(151)	(11)
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>	<b>(891)</b>	<b>(850)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни материални активи в процес на изграждане	-	(98)
Покупка на нематериални активи	(4)	-
<b>Нетни парични потоци от/ (използвани в) инвестиционната дейност</b>	<b>(4)</b>	<b>(98)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми от свързани предприятия	1 042	1 056
Платени заеми към свързани предприятия	(24)	-
Платени банкови такси	(10)	(16)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>1 008</b>	<b>1 040</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>113</b>	<b>92</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>	<b>66</b>	<b>31</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 30 септември</b>	<b>179</b>	<b>123</b>

Приложенията на страници от 5 до 38 са неразделна част от консолидирания междушден финансов отчет.

Консолидираният междушден финансов отчет на страници от 1 до 38 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 29.11.2018 г. от:

Изпълнителен директор:

Пун Сте Джета



Гл. счетоводител (Съставител):

"ОГИС" ЕООД - Огилей Илияев Странджа



**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН МЕЖДУШЕИ ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 за периода 01.01.2018-30.09.2018г.

Приложение	Основен акционерен капитал	Премисен резерв	Неизмерима загуба	Други капиталови компоненти	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Сaldo към 1 януари 2017 година	54	16	(6 439)	1 279	(5 090)
<b>Промени в собствения капитал за 2017г:</b>					
Емисия на акции	2 151 413	-	-	-	2 151 413
Общ възобластен доход за годината, в т.ч	-	-	(3 965)	-	(3 965)
* загуби за периода	-	-	(3 965)	-	(3 965)
Сaldo към 31 декември 2017 година	2 151 467	16	(10 404)	1 279	2 142 358
<b>Промени в собствения капитал за 01.01.2018-30.09.2018г.</b>					
Общ възобластен доход за годината, в т.ч	-	-	(1 390)	-	(1 390)
* загуби за периода	-	-	(1 390)	-	(1 390)
Сaldo към 30 септември 2018 година	2 151 467	16	(11 794)	1 279	2 140 968

Приложенията на страници от 1 до 38 са неразделна част от консолидирания междушести финансов отчет.

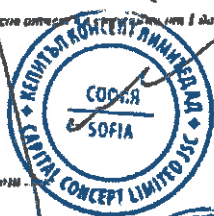
Консолидираният междушести финансов отчет за периода от 1 до 30 септември е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от неговия член на 29.11.2018 г. от:

Изпълнителен директор,

Пла Сил Джонс

Гл. счетоводител (Съставител):

"ОГИС" ЕООД - Пла Сил Джонс



## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД (дружество-майка) е създадено през месец ноември 2008 г. Към 31.12.2016 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.

Дружеството е вписано в Търговски регистър с ЕИК 202478388.

### 1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

Към 30.09.2018 г. структурата на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

Акционер	Брой акции	Дял в капитала
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1,128,818,484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	537,690,083	24.99%
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%
Майълстоун ФЗК, Обединени Арабски Емирства	107,573,350	5.00%
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лтд, Хонг Конг	53,786,675	2.50%
Зехонг Чен, Китай	340,000	0.02%
Вейхонг Ли, Китай	170,000	0.01%
Бинглянг Ксиао, Китай	170,000	0.01%
Зитао Ву, Китай	170,000	0.01%
Кей Ян Джозефине Лии, Китай	23,758	0.00%
Кит Ю Мок, Китай	4,729	0.00%
Красмир Петров Гергов, България	200	0.00%
Боян Красимиров Георгиев, България	21	0.00%

Към 30.09.2018 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 (считано до 31.03.2017г.) и Член на СД;
- Пей Так Ман – Член на СД (считано до 31.03.2017 г.);
- Минг Ю Чинг – Член на СД (считано от 31.03.2017 г.)

Дружеството се представлява от Пуи Сзе Джози Лок.

Към 30.09.2018 г. в дружеството-майка има 1 служител назначен по трудови правоотношения.

Персоналът на Групата към 30.09.2018 г. е 49 служителя.

### 1.2. Структура на Групата

Съгласно договор за покупко-продажба на акции от 1 април 2016г., одобрен с гласуване на акционерите на общо събрание от 28.03.2016г., „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД придобива на 4 април 2016г. 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД.

Промяната в собствеността на капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД е вписана в Търговския регистър на 18.04.2016г.

Към 30.06.2018 г. структурата на Група Кепитъл Концепт Лимитед (Групата) включва „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД като дружество-майка и следните дъщерни дружества:

- „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД – ЕИК 202909501
- „Св.София Ризорт“ ЕООД – ЕИК 202868809
- „Витоша Интернешанъл“ ЕООД – ЕИК 203045119
- „Модерн Инвестмънт“ ЕООД – ЕИК 203044790
- „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – ЕИК 203045038
- „Голф Клуб“ ЕООД – ЕИК 121551404

Участието на дружеството-майка в капитала на дъщерните дружества е 100%.

### 1.3. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД (дружеството-майка) 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 лицензи 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

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е получател на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Акционерното дружество и неговите дъщерни дружества стартират реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин. Дружеството е придобито на 18.04.2016 г. като част от инвестиционната програма на дружеството – майка.

„Голф Клуб“ ЕООД – предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на спортни съоръжения, спортно развлекателни центрове и на търговски комплекси към тях, маркетингова и търговска дейност. Дружеството притежава и експлоатира



комплекс Голф Клуб и Спа “Св.София“, разположен в с. Равно поле, област София и състоящ се от голф игрище, спортни игрища, хотел, СПА център и заведения за хранене.

„Св.София Ризорт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Основната дейност на „Света София Ризорт“ ЕООД е предоставяне на транспортни услуги и автомобили под наем на компанията-майка „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД за целите на реализацията на инвестиционния проект.

„Витоша Интернешанъл“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството подпомага реализацията на инвестиционния проект и се ангажира със свързаните административни дейности и управление на персонала.

„Модерн Инвестмънт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството извършва част от дейността по изграждането и реализацията на инвестиционния проект в направления: управление на проектирането, строителството и разходите; планиране и бюджетиране.

„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД - Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството ще извършва част от дейността по реализацията на инвестиционния проект.

## 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

### 2.1.База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов 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 Групата е приела 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 нейната дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на

Групата, 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 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.*
- *Изменения на МСС 12: Признание на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.*

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството

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

- *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., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *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 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;*
- *КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;*
- *КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 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.;*
- *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.;*
- *Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;*
- *Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*
- *Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*
- *Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*

Финансовите отчети на дружествата от Групата са изготвени на база историческата цена.

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като отчетна валута за представяне. Данните в консолидирания финансов отчет 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. Дефиниции

**Дружество-майка** – това е дружеството, което притежава контрол върху дъщерните дружества, в които е инвестирало. Дружеството-майка притежава контрол в други предприятия, ако и само ако притежава всички от следните елементи на контрола:

- правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
- излагане на или права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано;
- възможност да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта.

Дружеството-майка е “Кепитъл Консепт Лимитед“ АД , Република България (Приложение № 1.1).

### **Дъщерни дружества**

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е

прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация. Дъщерните дружества са посочени в Приложение № 1.2.

*Неконтролиращо участие* – това са дяловете на акционери / съдружници – трети лица, извън тези на съдружниците на дружеството-майка. Те се посочват самостоятелно в консолидираните отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал.

Към 30.09.2018 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата от самото ѝ създаване. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

### 2.3. Принципи на консолидацията

Консолидираният междинен финансов отчет включва междинните финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени за периода от 1 януари 2018г. до 30 юни 2018г., а сравнителните данни са за периода на 1 януари 2017г. до 30 юни 2017г. Междинните финансови отчети на дружествата от Групата за периода 01 януари 2018г. до 30 юни 2018г. за целите на консолидацията са съставени при прилагане на единни счетоводни политики за едни и същи сделки и други събития, станали при сходни обстоятелства и периоди. Междинните финансови отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка.

#### *2.3.1. Консолидация на дъщерни дружества*

Междинните финансови отчети на дъщерните дружества се консолидират на база на метода “пълна консолидация”, като се прилага унифицирана за съществени обекти счетоводна политика. Пълната консолидация включва обединяване ред по ред на съответните активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружеството-майка с тези на неговите дъщерни дружества. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване (учредяване). Изцяло се елиминират вътрешногруповите активи и пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчита се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

#### *2.3.2. Придобиване на дъщерни дружества*

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. То включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на

разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако дялът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалба от придобиване на дъщерни дружества при бизнес комбинации”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

Когато бизнес комбинацията по придобиването на дъщерно дружество се осъществява на етапи, на датата на придобиване всички предишни инвестиции, държани от придобиващия, се преоценяват до справедлива стойност, като получените ефекти от тази преценка се признават в текущата печалба или загуба на Групата, съответно към “финансови приходи” и “финансови разходи”, вкл. всички предишно отчетени ефекти в другите компоненти на всеобхватния доход се рециклират.

#### 2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този 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.

#### 2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетната валута на представяне на консолидирания финансов отчет на Групата 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 съответния месец. 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 представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

### 2.6. Приходи

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

При продажбите на продукция, стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават у купувача.

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 доходи/(загуби) от дейността”.

Финансовите приходи се включват в консолидирания финансов отчет за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми. Те се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на консолидирания финансов отчет за всеобхватния доход.

### 2.7. Разходи

Разходите в Групата 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.

Финансовите разходи се представят отделно в консолидирания финансов отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми и банкови такси по заеми и гаранции.

### 2.8. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването са представени в консолидирания финансов отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

#### *Първоначално оценяване*

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

Имотите, машините и оборудването на придобити дъщерни дружества се оценяват по справедлива стойност към датата на сделката (бизнес комбинацията), която се приема за цена на придобиване за целите на консолидацията.

Групата капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването и строителството на квалифицирани активи като част от стойността на тези активи. Такива разходи по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност, че те ще доведат до бъдещи икономически ползи за дружеството и когато разходите могат да бъдат надеждно оценени.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв. под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третира като текущ разход в момента на придобиването им.

#### *Последващо оценяване*

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на машините и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

#### *Методи на амортизация*

Групата използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи се определя в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

- сгради – 25 г.;
- съоръжения – 25 г.;
- машини и оборудване – 3 г.;
- компютри – 2 г.;
- стопански инвентар – 7 г.;
- други – 7 г.;

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

#### *Последващи разходи*

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

#### *Обезценка на активи*

Балансовите стойности на активите подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната

се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### 2.9. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в консолидирания финансов отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и тя включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### 2.10. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други предоставени ресурси, последващо са оценени 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 суми, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да събере вземането си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.



### 2.11. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от себестойност и нетна реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойността). Такива разходи са всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов за тяхното използване вид;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

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

### 2.12. Търговски и други вземания

Търговските 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.

### 2.13. 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 консолидирания отчет за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

### 2.14. 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.

### 2.15. 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 консолидирания 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 Групата има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

### 2.16. Лизинг

#### *Финансов лизинг*

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя, като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като “финансови разходи” - лихва, на база ефективен лихвен процент.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива и в рамките на лизинговия срок.

#### *Оперативен лизинг*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

### 2.17. Акционерен капитал и резерви

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД (дружеството-майка) 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 (премнен 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.

#### 2.18. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на Групата 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 консолидирания 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 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.

Към 30.09.2018 г. отсрочените данъци върху печалбата на Групата са оценени при ставка, валидна за 2018 г., която е в размер на 10%.

## 2.19. Финансови инструменти

### 2.19.1. Финансови активи

Групата 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 Групата към датата на първоначалното им признаване в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Обичайно Групата признава в консолидирания отчет 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 Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществена 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 консолидирания отчет 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: предоставени дългосрочни заеми, депозити, търговски други вземания от контрагенти и трети лица, 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

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

### 2.19.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват получени заеми от свързани лица, търговски и други задължения. 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.

#### ***2.20. Оценяване по справедлива стойност***

Някои от активите и пасивите на Групата се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива, на повтаряща се база, са определени търговски и други вземания и задължения, вземания и задължения от/към свързани лица.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

#### **2.21. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Групата. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**

##### ***2.21.1. Признаване на данъчни активи***

При признаването на отсрочените данъчни активи от ръководството е оценена вероятността отделните намаляеми временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на всяко от дружествата от Групата да генерира в перспектива достатъчно данъчни печалби за тяхното компенсиране срещу тези печалби.

##### ***2.21.2. Обезценка на търговски вземания***

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018**  
**година**

контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсиране на просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 % .

### **3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**

	<b>01.01- 30.09.2018</b>	<b>01.01- 30.09.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажби на услуги	1 161	1 437
Приходи от продажби на стоки	120	185
<b>Общо</b>	<b>1 281</b>	<b>1 622</b>

### **4. ДРУГИ ПРИХОДИ**

	<b>01.01- 30.09.2018</b>	<b>01.01- 30.09.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от лихви НАП за невъзстановен ДДС в законния срок	-	56
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>56</b>

#### 5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>01.01- 30.09.2018 BGN'000</i>	<i>01.01- 30.09.2017 BGN'000</i>
Разходи за офис – наем, поддръжка, почистване	163	164
Проектантски услуги	98	110
Счетоводни услуги	82	94
Правни услуги	14	59
Консултантски услуги	26	12
Конференция	20	-
Финансов одит	19	18
Телефон, интернет и хостинг	6	16
Застраховки, вкл. ГО и автокаска	2	-
Наем на автомобили	-	11
Преводачески услуги	-	7
Държавни такси	5	7
Членски внос	2	-
Наем на копирна машина	2	2
Разходи за поддръжка на МПС	1	7
Транспортни, пощенски и куриерски услуги	-	2
Трудова медицина	-	2
Подбор на персонал	-	2
Доверителни услуги	-	2
Публикации в пресата	1	5
Други външни услуги	4	10
<b>Общо</b>	<b>445</b>	<b>530</b>

#### 6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>01.01- 30.09.2018 BGN'000</i>	<i>01.01- 30.09.2017 BGN'000</i>
Разходи за възнаграждения	492	418
Разходи за социални осигуровки	72	61
<b>Общо</b>	<b>564</b>	<b>479</b>

#### 7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018  
 година

	<i>01.01- 31.09.2018 BGN'000</i>	<i>01.01- 30.09.2017 BGN'000</i>
Ел.енергия и вода	2	33
Материали конференция	5	-
Гориво	1	19
Разходи за поддръжка на МПС	-	2
Офис материали вкл.канцел.и хигиенни	1	19
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>73</b>

### 8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>01.01- 30.09.2018 BGN'000</i>	<i>01.01- 30.09.2017 BGN'000</i>
Присъдени суми по съдебни и арбитражни дела	44	1 682
Общински данъци	92	83
Хотелско настаняване	24	34
Отписани вземания	-	-
Разходи за натрупани неизползвани отпуски и социално осигуровки върху тях към персонала	-	-
Лихви просрочие НАП	4	1
Данък МПС	1	1
Данъчно непризнат разход съгласно ревизионен акт	4	-
Разходи за служебни пътувания	-	1
Други разходи	69	18
<b>Общо</b>	<b>238</b>	<b>1 820</b>

### 9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

*Финансовите разходи* включват:

	<i>01.01- 30.09.2018 BGN'000</i>	<i>01.01- 30.09.2017 BGN'000</i>
Разходи по валутно-курсови разлики и такси	13	16
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>16</b>



## 10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Земя и подобрения	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Стопан. инвентар	Трансп. средства	Подобрения на нает актив	Общо
<b>Към 31 декември 2017</b>								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 479	2 423	456	60	310	26 907
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(3 122)	(2 258)	(575)	(2 260)	(414)	(38)	(175)	(8 842)
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 598</b>	<b>8 039</b>	<b>855</b>	<b>163</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>135</b>	<b>16 854</b>
<b>Придобити/отписани активи през периода</b>								
Придобити	-	-	-	48	-	-	-	48
Отписани	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Амортизация през периода</b>								
Начислена амортизация	(126)	(218)	(44)	(111)	(11)	(11)	(47)	(568)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Към 30 септември 2018</b>								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 479	2 471	456	60	310	26 955
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(3 248)	(2 476)	(619)	(2 371)	(425)	(49)	(222)	(9 410)
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 472</b>	<b>7 821</b>	<b>811</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>16 334</b>

### *Преглед за обезценка*

Към 30.09.2018 г. ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка.

## 11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

Групата е стартирала реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София“- община Елин Пелин. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин.

Към 30.09.2018 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект включват основно получени услуги по проучване, проектиране и дизайн в размер на 6 193 х.лв. (към 31.12.2017г.: 5 912 х.лв.).

## 12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ

Представените в консолидираня междинен отчет за финансовото състояние предоставени дългосрочни заеми, включват:

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 721	1 721
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	311	311
<b>Общо</b>	<u><b>2 032</b></u>	<u><b>2 032</b></u>

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума		Падеж	Лихвен %	30.09.2018	31.12.2017
	EUR'000	BGN'000			BGN'000	BGN'000
Евро	470	919	23.10.2024 г.	5%	913	913
Евро	389	761	11.11.2024 г.	5%	761	761
Евро	2 000	3 912	10.09.2024 г.	5%	47	47
					<u>1 721</u>	<u>1 721</u>

## 13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Платен депозит по дългосрочен договор за наем на офис към „Меганарк“ ООД	47	47
<b>Общо</b>	<u><b>47</b></u>	<u><b>47</b></u>

## 14. ТЪРГОВСКА РЕПУТАЦИЯ

Представената търговска репутация в консолидираня отчет за финансовото състояние към 30.09.2018г. и 31.12.2017г. в размер на 2 145 485 х.лв. представлява разликата между покупната цена на придобиването на Групата от Дружеството-майка и нетните ѝ активи на консолидирана база. Дружеството-майка е счело, че балансовата стойност на активите и пасивите на Групата към датата на придобиване са близки до справедливата им стойност, респективно тя е послужила за определяне на размера на формираната търговска репутация от

“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018  
година

бизнес комбинацията. Към 30.09.2018 г. ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка.

#### 15. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
Стоки, които се продават от търговските обекти на голф комплекса	122	121
Резервни части	1	1
<b>Общо</b>	<u>123</u>	<u>122</u>

#### 16. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
Предоставени аванси на доставчици	495	492
Вземания от клиенти	13	21
<b>Общо</b>	<u>508</u>	<u>513</u>

Вземанията от клиенти са в лева и са безлихвени.

Групата е определила обичаен кредитен период от 360 дни, за който не начислява лихви на клиентите. Забава след този срок е приета от Групата като индикатор за обезценка. Ръководството на всяко дружество преценява събираемостта като анализира експозицията на клиента, възможностите за погасяване и взема решение относно начисляването на обезценка.

#### 17. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

В Други вземания и предплатени разходи на Групата са включени:

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
Предоставени депозити	26	28
Вземания от доверители	11	7
Вземания от подотчетни лица	6	3
Предплатени разходи	2	1
Други вземания	181	178
<b>Общо</b>	<u>226</u>	<u>217</u>

#### 18. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
ДДС за възстановяване	26	224
<b>Общо</b>	<b>26</b>	<b>224</b>

#### 19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
Парични средства по банкови сметки	120	52
Парични средства в брой	59	14
<b>Общо</b>	<b>179</b>	<b>66</b>

#### 20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>
Основен капитал	2 151 467
Премияен резерв	16
Непокрита загуба към 18.04.2016г.	(529)
Непокрита загуба за периода 18.04.2016- 31.12.2017г.	(9 875)
Текуща печалба/ (загуба)	(1 390)
Други капиталови компоненти	1 279
<b>Общо</b>	<b>2 140 968</b>

##### *Основен капитал*

Към 18.04.2016г. регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка възлиза на 50 х. лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

На 26.04.2016г. е взето решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала от 50 х. лв на 54 х. лв., чрез издаване на нови 4 000 бр. обикновени, поименни, безлични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 5 лв за една акция, посредством упражняване на правата по издадена от Дружеството-майка емисия варианти, съгласно решения на притежателите на варианти на Дружеството-майка, взети на проведено от 21.03.2016г. извънредно общо събрание. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 09.05.2016г.

Превишението на емисионната стойност над номиналната стойност в размер на 16 х.лв е представено като премияен резерв в консолидирания междинен отчет за финансовото състояние към 30.09.2018г.

“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018  
 година

*Увеличение на капитала с непарична вноска*

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 Консепт Лимитед“ АД (Дружеството-майка) 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 Лититид“ капитала на Дружеството-майка е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания с размер от 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 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
<b>ВСИЧКО:</b>		<b>2 151 413 000</b>	<b>2 151 413 000</b>

Към 31.03.2018 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка 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.

*Непокритата загуба* е в размер на 11 794 х.лв., формирана от натрупаната загуба към 18.04.2016г в размер на 529 хил.лв. и загуба за периода 18.04.2016г. – 31.12.2017г. в размер на 9 875 х.лв., а текущата загуба за периода 01.01.2018 г.-30.09.2018 г. е 1 390 х.лв.

*Основен доход на акция*

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Средно претеглен брой акции	2 151 467	2 151 467
Нетна загуба за периода (BGN '000)	( 1 390)	(3 965)
(Загуба)/доход на акция (BGN)	<b>(0.00)</b>	<b>(0.00)</b>

*Други капиталови компоненти*

На 16.03.2015 г. на общо събрание акционерите на Дружеството-майка 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 обзсилват.

Набраните средства от емисията варианти на дружеството-майка в размер на 1,375 х.лв. са представени като други капиталови компоненти в консолидирания междинен отчет за финансово състояние, нетно от разходите по емисията:

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>
Емисионна стойност	1,375
Транзакционни разходи	(96)
Резерв по издадени варианти	<u>1,279</u>

**21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

*Задълженията към свързани лица на Групата включват:*

	<u>30.09.2018</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2017</u> <u>BGN'000</u>
Получени дългосрочни заеми, в т.ч.:	27 105	25 938
<i>главница</i>	24 125	22 958
<i>лихви</i>	2 980	2 980
Общо, в т.ч.	<u>27 105</u>	<u>25 938</u>
<i>нетекучи</i>	26 477	25 310
<i>текущи</i>	628	628

Условията по *получените заеми* от свързани лица са, както следва:

<b>Кредитор</b>	<b>„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	157 х.лв. (80 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Кепитъл Консепт Лимитед” АД
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	197 х.лв. (в т.ч.: главница – 188 х.лв; лихви – 9 х.лв.);
Салдо към 31.12.2016г.:	166 х.лв. (в т.ч.: главница – 157 х.лв; лихви – 9 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	5 085 х.лв. (2 600 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	68 х.лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 11 х.лв.);
Салдо към 31.12.2017г.:	68 х.лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 11 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	29 337 х.лв. (15 000 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	31.12.2024 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	19 944 х.лв. (в т.ч.: главница – 17 648 х.лв; лихви – 2 296 х.лв.);
Салдо към 31.12.2017г.:	18 915 х.лв. (в т.ч.: главница – 16 619 х.лв; лихви – 2 296 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>Кит Синг Стивън Ло</b>
Договорена сума:	9 779 х.лв. (5 000 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	30.03.2019 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	5 755 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 096 х.лв; лихви – 659 х.лв.);
Салдо към 31.12.2017г.:	5 766 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 107 х.лв; лихви – 659 х.лв.);

Кредитор	„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“, Макао
Договорена сума:	196 х.лв. (100 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Модерн Инвестмънт” ЕООД
Падеж:	22.08.2019 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	513 х. лв. (в т.ч.: главница – 509 х.лв; лихви – 4 х.лв.);
Салдо към 31.12.2017г.:	395 х. лв. (в т.ч.: главница – 391 х.лв; лихви – 4 х.лв.);

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао
Договорена сума:	1 506 х.лв. (770 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Модерн Инвестмънт” ЕООД
Падеж:	15.12.2018 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 30.09.2018г.:	628 х. лв. (в т.ч.: главница – 627 х.лв; лихви – 1 х.лв.);
Салдо към 31.12.2017г.:	628 х. лв. (в т.ч.: главница – 627 х.лв; лихви – 1 х.лв.);

## 22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските и други задължения на Групата включват:

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения по осъдителни решения на арбитражни и съдебни дела	1 811	1 960
Задължения към доставчици	511	394
Получени аванси от клиенти	216	167
Задължения към персонала за възнаграждения по неизползвани отпуски и социално осигуряване по тях	73	75
Начисления	-	3
Други задължения	7	-
Нетекуща част на търговски задължения	(28)	(28)
<b>Общо</b>	<u>2 590</u>	<u>2 571</u>



### 23. ДАНЪЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните и осигурителни задължения на Групата включват:

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения за местни данъци и такси	230	139
Задължения за данък при източника	-	126
Задължения за осигурителни вноски	52	96
Задължения по ДДС	66	102
Задължения по ЗДДФЛ	21	30
Задължения за корпоративен данък печалба	-	1
Задължение по концесия	97	97
<b>Общо</b>	<u>466</u>	<u>591</u>

### 24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Задълженията към персонала на Групата включват:

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения към персонала за текущи възнаграждения	63	51
<b>Общо</b>	<u>63</u>	<u>51</u>

### 25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

Задълженията по лизингови договори на Групата включват:

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Краткосрочна част на задълженията по лизингови договори	4	6
<b>Общо</b>	<u>4</u>	<u>6</u>

Задълженията по лизингови договори към 30.09.2018г. и 31.12.2017 г. представляват задължения по финансов лизинг, които са изискуеми до 1 година и настоящата им стойност възлиза на 4 х.лв.

### 26. ПРИДОБИВАНЕ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

На 04 април 2016г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД придобива 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД съгласно и в изпълнение на условията на Договор за покупко-продажба на акции от 1 април 2016г., одобрен с гласуване на акционерите на общо събрание от 28.03.2016г. Общата покупна цена на акциите съгласно договора за

покупко-продажба на акции от 1 април 2016г. е 2 151 413 000.00 лв. Уговорено е цената да бъде заплатена в рамките на 6 години, считано от подписване на договора. В следствие е предприета процедура по увеличение на капитала на дружеството-майка в размер на задължението /виж приложение 20 – увеличение на капитала с непарична вноска/.

Към датата на придобиване „България Дивелопмънт /Холдинг/ Лимитед“ притежава 100% от дяловете на 5 дъщерни дружества: „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, „Света София Ризорт“ ЕООД, „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД и „Голф Клуб“ ЕООД.

Предметът на дейност на придобитите дъщерни дружества е разработване, изграждане и реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св.София-община Елин Пелин“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др. в землището на с.Мусачево и с.Равно поле, община Елин Пелин.

Част от проекта е действащото голф игрище и СПА комплекс: Голф Клуб и СПА „Света София“. Комплексът включва още хотел, заведения за хранене, както и други спортни съоръжения.

## 27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена 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 Групата се осъществява текущо от изпълнителните директори.

### Категории финансови инструменти:

#### Финансови активи (кредити вземания)

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Предоставени дългосрочни заеми	2 032	2 032
Търговски вземания	508	513
Парични средства и парични еквиваленти	179	66
<b>Общо</b>	<b><u>2 719</u></b>	<b><u>2 611</u></b>

**Финансови пасиви**

**Финансови пасиви по амортизирана стойност**

	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения към свързани лица	27 105	25 938
Търговски и други задължения	<u>2 538</u>	<u>2 527</u>
	<u>29 643</u>	<u>28 465</u>

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

**Пазарен риск**

**Валутен риск**

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

**Кредитен риск**

Основните финансови активи на Групата са: пари в банкови сметки, предоставени заеми, търговски и други вземания.

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

Кредитният риск на Групата е свързан основно със заемите и вземанията от несвързани лица.

Паричните операции са ограничени до банки с добра репутация и ликвидна стабилност.

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, вкл. чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения. Групата не ползва привлечени кредитни ресурси от банка. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от директорите.

**Матуритетен анализ**

По-долу са представени финансовите пасиви на Групата 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.

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018**  
**година**

<b>30 септември 2018</b>	<b>до 1 м.</b>	<b>1 до 3 м.</b>	<b>3 до 12м</b>	<b>над 1 г.</b>	<b>Общо</b>
	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения към свързани лица		628		26 477	27 105
Търговски и други задължения	2 510			28	2 538
<b>Общо</b>	<b>2 510</b>	<b>628</b>	<b>-</b>	<b>26 505</b>	<b>29 643</b>

<b>31 декември 2017</b>	<b>до 1 м.</b>	<b>1 до 3 м.</b>	<b>3 до 12м</b>	<b>над 1 г.</b>	<b>Общо</b>
	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>	<b>х.лв.</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения към свързани лица			628	25 310	25 938
Търговски и други задължения	2 527			-	2 527
<b>Общо</b>	<b>2 527</b>	<b>-</b>	<b>628</b>	<b>25 310</b>	<b>28 465</b>

***Риск на лихвоносни паричните потоци***

В структурата на активите на Групата лихвоносните активи са представени от основно от паричните средства и предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент.

Групата има значителна част лихвоносни пасиви, представляващи ползвани заемни средства от свързани лица. Заемите, които дружеството ползва са с фиксиран лихвен процент.

Групата е изложена на лихвен риск от своите задължения по заеми към свързани лица, които обичайно са с фиксиран лихвен процент. Групата контролира този риск като ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при предоставянето и получаването на нови заеми или подновяването на вече договорени такива.

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

***Лихвен анализ***

<b>30 септември 2018</b>	<b>с плаващ лихвен %</b>	<b>с фиксиран лихвен %</b>	<b>безлихвени</b>	<b>Общо</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Финансови активи	-	1 721	998	2 719
Финансови пасиви		25 936	3 707	29 643

31 декември 2017	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	безлихвени BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи		1 721	890	2 611
Финансови пасиви		22 958	5 507	28 465

#### *Управление на капиталовия риск*

С управлението на капитала Групата 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.

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

Стратегията на ръководството на Групата е да няма неизплатени задължения към кредитори, трети страни 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 Групата 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, Групата 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.

## **28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към 30.09.2018г. мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао. Крайни контролиращи лица са Чи Шан Канни Леунг и Хо Йее Юнис Чан.

Към 30.09.2018г. Групата Кепитъл Консепт Лимитед има свързаност със следните лица:

“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2018  
 година

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
„Глобал Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД („БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД до 21.05.2015 г.)	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	От 18.04.2016г.
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Мажоритарен акционер	От 18.04.2016г.
Бетър Краун Лимитед	Миноритарен акционер	От 18.04.2016г.
Гранд Райз Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Миноритарен акционер	От 18.04.2016г.
Бест Уел Кепитъл Инвестмънт Лимитид	Миноритарен акционер	От 18.04.2016г.
Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитид	Миноритарен акционер	От 18.04.2016г.
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитид	Миноритарен акционер	От 18.04.2016г.
БМА Инвестмънтс Груп Лимитид	Дружество под общ контрол Близък член на семейството на крайното контролиращо лице	От 18.04.2016г.
Кит Синг Стивън Ло		От 18.04.2016г.

Ключовият управленски персонал в Групата към 30.09.2018 г. включва следните лица:

- Пуи Сзе Джози Лок – Изпълнителен директор в дружеството-майка, изпълнителен директор в дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Управител в дъщерните дружества Модерн Инвестмънт ЕООД, Витоша Интернешанъл ЕООД, Света София Ризорт ЕООД и Профит Уел Пропъртис ЕООД;
- Пей Так Ман – член на СД на дружеството-майка
- Хо Йее Юнис Чан – Член на СД на дружеството-майка
- Иван Василев Антонов и Константин Димитров Икономов – управители в Голф Клуб ЕООД

През периода Групата е осъществявала сделки със свързани лица, данните за които са

	01.01- 30.09.2018	01.01- 31.12.2017
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
<b>Получени заеми, вкл.начислени лихви от:</b>		
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – заеми и лихви	1 042	2 734
Кит Синг Стивън Ло - лихви	-	255
„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“ – заеми и лихви	150	403
<b>Възстановени заеми към:</b>		
Кит Синг Стивън Ло – главница	(11)	(16)
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – главница	(13)	-
представени по-долу:		

Откритите разчети със свързани лица са оповестени в Приложение 21.

### *Възнаграждения на ключовия управленски персонал*

Начислените и изплатени през текущия период възнаграждения на ключов управленски персонал в Групата възлизат на 86 х.лв. (за периода 01.01.2017-30.09.2017г.: 65 х.лв.).

## **29. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

### *Съдебни дела*

- Гражданско дело № 5115/2014 г., 70 състав на Софийски районен съд.  
Делото е образувано от Добри Иванов Сивилов срещу дъщерното дружество Голф Клуб ЕООД. С исковата молба се иска обявяване на уволнението му за незаконно, за възстановяване на предишната му работа, плащане на обезщетение по чл. 225 от КТ в размер на 6 брутни работни заплати и присъждане на направените разноски по делото. Районният съд е отхвърлил исковете на ищеца. Решението е обжалвано пред Софийски градски съд, който потвърждава решението на по-долната инстанция. Делото не е приключило и в момента се обжалва пред ВКС.
- 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 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 09.11.2016г. „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.  
Във връзка с гореспоменатото дело ЧСИ Милен Бъзински е наложил запор върху дружествените банкови сметки на 20.12.2016г. Към датата на изготвяне на настоящия отчет запорът е вдигнат от ЧСИ Милен Бъзински въз основа на молба, постъпила от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД.  
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.  
С решение № 70 от 22.06.2018г. на Върховния Касационен Съд отхвърля предявените искове за отмяна на решението от 09.11.2016г. по арбитражно дело № 006/2016г. на Арбитражен съд при Европейската юридическа палата и осъжда солидарно дружествата

"България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" ЕАД и "Кепитъл Консепт Лимитед" АД да заплатят на "Ай Джи Ес Мениджмънт" ЕООД съдебни разноски в размер на 39 080 лв. Решението не може да се обжалва.

- На 07.03.2017г. 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. 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.

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 Дичев 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 разноски и 44 018.51 лв. такси и е наложен заповед върху дружествения дял на същото от капитала на "Модерн Инвестмънт" ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. Към 30.09.2018г. страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, с който да бъде уреден спорът, размерът и плащанията на финансовите разчети между тях.

- Търговско дело №2921 от 2016г., по описа на СГС, Търговско отделение ТО VI-8 състав, образувано по жалба на Дружеството срещу отказ на Търговския регистър при Агенция по вписванията да обяви по партидата на Дружеството годишния финансов отчет за 2014г.;
- Търговско дело №2923 от 2016г., по описа на СГС, Търговско отделение ТО VI-10 състав, образувано по жалба на Дружеството срещу отказ на Търговския регистър при Агенция по вписванията да обяви по партидата на Дружеството консолидираня годишен финансов отчет за 2014г.

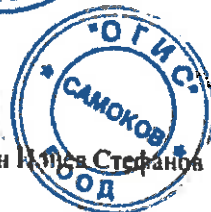
Изпълнителен директор:

Пун Сзе Джонг Док



Гл.счетоводител (съставител):

„ОГИС“ ЕООД – Огнян Н. Стефанов



29.11.2018 г.