

Приложения към финансовия отчет

1. Информация за Дружеството

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е вписано в Търговския регистър на 18.11.2008 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 Мегаларк ет.5, офис В.

1.1 Структура, собственост и управление

Към 30.06.2019 г. структурата на акционерите, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството 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	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%
Миноритарни акционери под 5% участие	163 325 664	7.59 %
ВСИЧКО:	2 151 467 000	100 %

Към 30.06.2019 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.

Към 30.06.2019 г. в „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) има 52 служители.

1.2 Структура на Групата

Съгласно договор за покупко-продажба на акции от 1 април 2016 г., одобрен с гласуване на акционерите на общо събрание от 28.03.2016 г., „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД придобива на 4 април 2016 г. 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 18.04.2016 г.

Към 30.06.2019 г. структурата на Група Кепитъл Консепт Лимитед (Групата) включва „Кепитъл Консепт 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 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 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.

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е получател на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014 г., 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. Основа за изготвяне на консолидираният финансов отчет

Консолидираният 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

Основната цел на ръководството и управляването от него Група е реализацията на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“ като планираната инвестиция включва изграждането на комплекс с площ от приблизително 1.5 млн. 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. Ръководството е направило прогноза за икономическата реализация на проекта на база 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 в стойността и реализацията на проекта.

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 прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 Финансови инструменти използва единствен метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39

Основни изисквания на МСФО 9:

Всички финансови активи, които попадат в обхвата на МСФО 9, се оценяват по амортизирана или по справедлива стойност. Финансови активи, придобити в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци и съгласно договорните условия на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата, се оценяват по амортизирана стойност. Финансови активи, придобити в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци, както и продажба, и съгласно договорните условия на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата, се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Всички останали финансови активи се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, освен ако се оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. При първоначалното признаване обаче Дружеството може да направи неотменим избор за конкретни инвестиции в капиталови инструменти, които иначе биха били оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, да представя последващите промени на справедливата стойност в друг всеобхватен доход, като в печалбата или загубата се представят единствено получените дивиденди.

По отношение на обезценка на финансови активи, МСФО 9 изисква прилагането на модел на очакваните кредитни загуби вместо модел на понесени кредитни загуби. Моделът на очакваните кредитни загуби изисква Дружеството да отчети очакваните кредитни загуби и промените в тези очаквани кредитни загуби. В края на всеки отчетен период се отразяват промените в кредитния риск на финансовите активи от момента на първоначалното им признаване. Накратко, при модел на очакваните кредитни загуби не е необходимо да се чака да настъпи кредитно събитие, за да се отчете загуба.

Класификация и оценка

МСФО 9 въвежда нов подход по отношение на класификацията на финансовите активи, базиран на комбинацията от характеристиката на паричните потоци на актива и бизнес модела, в който се управлява. Групата разработи нова Политика за класификация и оценка на финансовите инструменти, отразяваща изискванията на МСФО 9. Политиката представлява рамка за:

- Определяне на вътрешни бизнес модели за управление на финансови активи.
- Анализ и оценка на характеристиките на договорните парични потоци на финансовите инструменти.
- Дефиниране подходите за първоначалната им класификация и последващо оценяване.

Въз основа на анализ на финансовите активи и пасиви на Дружеството към 01 януари 2018 и към 31 декември 2018 г., както и на фактите и обстоятелствата налични към тези дати, ръководството на Групата оценява въздействието на МСФО 9 върху финансовия отчет както следва:

- Вземания от свързани лица, търговски вземания и предоставени заеми, с падеж до 1 г. и над 1 г., които текущо се отчитат по амортизирана стойност. Тези активи се държат в рамките на бизнес модел, чиято цел е събирането на договорните парични потоци, които представляват единствено главница и лихви. Следователно, тези финансови активи се оценяват по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9.

Балансовите стойности на финансовите активи, отчитани по МСС 39 и съответната им класификация, съгласно изискванията на МСФО 9, към 1 януари 2018 г., са представени както следва:

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9		
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31.12.2017 МСС 39	Очаквани кредитни загуби	Салдо 01.01.2018 МСФО 9
Нетекучи финансови активи					
Предоставени дългосрочни заеми	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	2 032	(158)	1 874
Нетекучи финансови активи			2 032	(158)	1 874
Текущи финансови активи					
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	23	(18)	5
Текущи финансови активи			23	(18)	5
Общо финансови активи			2 055	(176)	1 879

Обезценка

В съответствие с изискванията на МСФО 9, Групата признава обезценка на финансовите си активи, отчитани по амортизирана стойност. Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, както се изисква и позволява от МСФО 9.

По отношение на вземанията от предоставени заеми, ръководството на Групата извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Групата признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Групата признава в печалбата или загубата – като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде направена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата са:

- 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 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 Групата

Към датата на одобрение на този Консолидиран 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 Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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

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 финансово отчитане 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.

4. Счетоводна политика

4.1 Общи приложения

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

Консолидираният 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 консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения Консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.1 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.

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.

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 30.06.2019 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата от самото й създаване. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата представя отчет за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата 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 Принципи на консолидацията

Консолидираният годишен финансов отчет включва годишните финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени за периода от 1 януари 2019 г. до 30 юни 2019 г., а сравнителните данни са за 2018 г. Междинните финансови отчети на дружествата от Групата за 2019 г. 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.

4.3.1 Консолидация на дъщерни дружества

Годишните финансови отчети на дъщерните дружества се консолидират на база на метода “пълна консолидация”, като се прилага унифицирана за съществените 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 ефекта на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

4.3.2 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 делът 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 преоценка 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.

4.4 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.5 Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата 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 Групата 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.8.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.8.2 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 отчитани 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).

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

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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 „Печалба / (Загуба) от обезценка на финансови активи“.

4.8.3 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 котира 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 и други вземания

Търговските и други 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. Групата 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.

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските 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.

Загубата от обезценки на търговски вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба / (Загуба) от обезценка на финансови активи“.

4.8.4 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.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата 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 този 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.

4.8.5 Класификация и първоначално оценяване на финансовите пасиви и задължения към свързани предприятия

Финансовите пасиви на Групата 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.

4.9 Финансови инструменти, съгласно МСС 39 до 31.12.2017 г.

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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.

4.9.1 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 Групата .

Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на консолидираният 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 Групата , 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 консолидираният 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“.

4.9.2 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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.

4.10 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%);

4.11 Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Всички транзакции 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.

4.12 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 2019 г. е 10 %.

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия метод за определяне на задължението относно всички временни разлики на Групата 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 отчета 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 Групата 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.

4.13 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

4.13.1 Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи 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.

Дружеството 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 определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

4.13.2 Последващо оценяване

Избраният от Групата подход за последваща балансова оценка на дълготрайните материални активи е моделът на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

4.13.3 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 е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

- Сгради – 25 години
- Съоръжения – 25 години
- Подобрения на земя – 25 години
- Машини и оборудване – 3 години
- Хардуер, мобилни телефони – 2 години
- Стопански инвентар – 7 години
- Подобрения на наети активи – 5 години;
- Други активи – Офис обзавеждане и оборудване – 6-7 години
- Транспортните средства – 4 години;

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.

4.13.4 Последващи разходи

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

4.14 Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.3.2 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.15 Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават във всеобхватния доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Програмни продукти 2-10 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Групата е в размер на 700 лв.

4.16 Тестове за обезценка на репутация, нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

4.17 Материални запаси

Материалните запаси включват резервни части и стоки. Те са оценени по по-ниската от: цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване включва 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 среднопретеглена цена. 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. В края на всяка финансова година Дружеството извършва преглед на състоянието и използваемостта на наличните материалните запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, Дружеството обезценява материалните запаси до нетна реализируема стойност.

4.18 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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 възнаграждение и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на без рискови ценни книжа.

Групата не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19 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 Групата 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 Групата 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 Групата.

4.20 Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания 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. Информацията 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.

4.20.1 Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.20.2 Тестове за обезценка на нефинансови активи и репутация

Репутацията се тества всяка година за обезценка като към 31.12.2018 г. Групата е извършила тест за обезценка на репутацията си възникнала от инвестицията си в дъщерно дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Възстановимата стойност на инвестицията, 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.

5. Оперативни сегменти

Ръководството определя един сегмент, тъй като основната дейност на Групата е изграждането и оперирането на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“. Дейностите на Групата имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни. При анализа на оперативните резултати и при вземането на решения относно ресурсите и дейността на Групата, ръководителя на предприятието, вземащ главните оперативни решения, не разделя Групата на сегменти. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

6. Приходи от продажби

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от организиране на събития	279	293
Приходи от хотел, спа и ресторант	69	72
Приходи от услуги-гольф	178	85
Приходи от членски внос	173	136
Приходи от реклама	24	4
Приходи от спонсорства	-	1
Приходи от наем	21	8
Общо	744	599

7. Други приходи

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Отписана провизия съдебно дело	-	-
Приходи от продажби на стоки (Себестойност на продадените стоки)	77 (51)	87 (66)
Отписани задължения	-	-
Общо	26	21

8. Разходи за външни услуги

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за офис – наем, поддръжка, почистване	120	112
Счетоводни и одит услуги	100	76
Наем и поддръжка на МПС	16	20
Консултантски услуги	133	-
Правни услуги	23	12
Други външни услуги	211	109
Коректив	-	(104)
Общо	612	225

9. Разходи за персонала

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	681	466
Разходи за социални осигуровки	101	91
Общо	782	557

10. Разходи за материали

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Хранителни продукти и напитки	-	-
Други разходи	252	201
Разходи за оборудване	1	1
Офис материали	-	2
Материали конференция	-	-
Канцеларски и хигиенни материали	5	2
Гориво	1	-
Общо	259	206

11. Други разходи

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Присъдени суми по съдебни и арбитражни дела	-	-
Провизия съдебно дело	-	-
Общински данъци	75	51
Хотелско настаняване	5	9
Транспортни услуги	-	6
Разходи за натрупани неизползвани отпуски	-	-
Местен данък МПС	-	1
Отписани вземания	-	-
Други разходи	20	7
Общо	100	74

12. Финансови приходи и разходи

	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансовите приходи включват:</i>		
Приходи от лихви по предоставени заеми	-	86
Общо	-	86
<i>Финансовите разходи включват:</i>		
Разходи за лихви по получени заеми	-	-
Разходи по валутно-курсови	28	7
Обезценка за очаквани кредитни загуби	-	-
Общо	28	1 242

Ефектът върху неразпределената печалба към 01.01.2018 г. е в размер на 176 хил. лв., и е показан в отчета за собствения капитал на ред „Ефект от прилагане на МСФО 9“

13. Имоти, машини и оборудване

	Земя и подобрения	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Стопански инвентар	Транспортни Средства	Подобрения на нает актив	Общо
Към 31 декември 2016								
Отчетна стойност	10 720	11 457	1 490	2 519	596	60	310	27 152
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(2 720)	(1 960)	(527)	(2 206)	(469)	(23)	(113)	(8 018)
Балансова стойност	8 000	8 335	914	313	127	37	197	17 923
Придобити/отписани активи през 2017 година								
Придобити	-	8	-	24	-	-	-	32
Отписани	-	(6)	-	(131)	(94)	-	-	(231)
Амортизация през 2017 година								
Начислена амортизация	(402)	(299)	(50)	(194)	(29)	(15)	(62)	(1 051)
Отписана амортизация	-	1	-	131	94	-	-	226
Начислена обезценка	-	-	-	-	-	-	-	-
Балансова стойност	7 598	8 039	864	143	98	22	135	16 899
Към 31 декември 2017								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 490	2 412	502	60	310	26 953
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(3 122)	(2 258)	(577)	(2 269)	(404)	(38)	(175)	(8 843)
Балансова стойност	7 598	8 039	864	143	98	22	135	16 899
Придобити/отписани активи през 2018 година								
Придобити	-	-	-	27	3	-	-	30
Отписани	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация през 2018 година								
Начислена амортизация	(402)	(420)	(62)	(123)	(18)	(15)	(62)	(1 102)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-
Начислена обезценка	-	(85)	-	-	-	-	-	(85)
Балансова стойност	7 196	7 534	802	47	83	7	73	15 742
Към 31 декември 2018								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 490	2 439	505	60	310	26 983
Обезценка	-	(1 247)	(49)	-	-	-	-	(1 296)
Натрупана амортизация	(3 524)	(2 678)	(639)	(2 392)	(422)	(53)	(237)	(9 945)
Балансова стойност	7 196	7 534	802	47	83	7	73	15 742

Към 31.12.2018 г. ръководството на Групата е направило преглед и установило наличие на условие за обезценка актив в позиция Сгради. Начислената обезценка е в размер на 85 хил. лв. Групата не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

14. Нематериални дълготрайни активи

Към 30.06.2019 г. балансовата стойност на нематериалните дълготрайни активи е 53 хил. лв. (2018 г. 56 хил. лв.) и амортизацията за периода е 3 хил. лв. (2018 г. 6 хил. лв.). Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални дълготрайни активи към 30.06.2019 е 79 хил. лв.

15. Дълготрайни материални активи в процес на изграждане

Групата е стартирало реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София“. Планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, аквариум и др.

Към 30.06.2019 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект включват основно получени услуги по проучване, проектиране и дизайн и са в размер на 4 906 хил. лв. (31.12.2017 г.: 4 847 хил. лв.).

Разходите по заеми не са капитализирани през 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019 г. в стойността на активите в процес на изграждане във връзка с реализирането на проекта.

16. Предоставени дългосрочни заеми

Представените в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние *предоставени дългосрочни заеми*, включват:

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 340	1 721
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	396	396
Очаквани кредитни загуби	(164)	(164)
Общо	1 572	1 953

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума		Падеж	Лихвен %	30.06.2019	31.12.2018
	EUR'000	BGN'000				
Евро	470	919	23.10.2024 г.	5%	532	913
Евро	389	761	11.11.2024 г.	5%	761	761
Евро	2 000	3 912	10.09.2024 г.	5%	47	47
					1 340	1 721

17. Дългосрочни вземания от предоставени депозити

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Платен депозит по дългосрочен договор за наем на офис	47	47
Общо	47	47

18. Репутация

Представената репутация в консолидирания отчет за финансовото състояние към 30.06.2019 г. и 31.12.2018 г. в размер на 2 145 485 хил. лв. представлява разликата между покупната цена на придобиването на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ заедно с дъщерните и компании и нетните им 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 репутация от бизнес комбинацията. Към 31.12.2018 г. ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка.

Репутацията, представена в консолидираните финансови отчети на Групата в размер на 2 145 485 хил. лв. се отнася до проекта Света София, който обхваща и (активите на) всички дъщерни дружества, включени в консолидацията.

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. Групата е направила тест за обезценка на репутация си 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. Групата е възложила и изготвянето на оценка за нуждите за тестовете на обезценка на репутацията свързана с придобиването на 100% от капитала 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 инвестицията в „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:

	2018
	хил. лв.
Стойност в употреба	2 762 688
Справедлива стойност, намалена с разходи за продажба	2 174 415
Възстановима стойност е стойността в употреба	2 762 688
Репутация към 31.12.2018	2 145 485

Както е видно от горната таблицата и стойността в употреба, и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба са по-високи от стойността на репутацията към 31.12.2018 г. и не е налице необходимост от начисляване на обезценка на репутацията.

Периодът на оценката обхваща 13-годишен период (2020 – 2033) тъй като проектът е мащабен и е в сферата на недвижимите имоти, където реализацията и достигането на ниво на матуритет обхваща по-дълъг период. Годината на терминална стойност обхваща стабилен растеж и

нормализирани нива на печалба, представляващи компанията в дългосрочен план като използваната терминална норма на растеж е 3%. Във финансовия модел за оценка на проекта нормите на дисконтиране варират между 12.63% и 17.63% в зависимост от специфичната рискова премия на всеки от инвестиционните обекти в инвестиционния проект.

В таблицата по-долу са описани основните предположения върху които ръководството е базирало своите прогнози за парични потоци и ефекта от промяна върху стойността на проекта спрямо разработените финансови модели. Използваните предположения са основани на външни източници на информация под формата на проучвания извършени от независими експерт оценители. Компанията е ангажирала експерти от водеща световна компания, която имат опит в имотите и развлекателната индустрия.

Обект	Промяна	Ненаблюдаеми предположения	Въздействие върху стойността на проекта в хил. лв.
Бизнес парк - офис сгради	1 евро	Цена на отдаване под наем (кв. м.)	(20 401)
Офис и жилищни имоти	100 евро	Продажна цена на кв. м.	(134 506)
Казино	10 евро	Приход от казино на човек	(107 298)
Казино	+ 500 пп	Брой посетители на година	(88 520)
Хотели (заедно)	10 евро	Цена на стая (5 звезден хотел)	(145 251)
Хотели (заедно)	-100 пп	Заетост	(42 880)
Целия проект	+ 100 пп	Норми на дисконтиране	(458 562)
Целия проект	- 100 пп	Терминална норма на растежа	(157 110)
Целия проект	1 година	Закъснение на проекта	(248 880)

19. Материални запаси

	30.06.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Стоки и аксесоари за голф	124	109
Резервни части	1	1
Общо	125	110

20. Търговски и други вземания

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.

Вземанията от клиенти са в лева и са безлихвени.

	30.06.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	18 602	5 905
<i>Вземания от клиенти, Бруто</i>	84	47
<i>Провизирани кредитни загуби</i>	(20)	(21)
<i>Вземания от клиенти, нетно</i>	64	26
Предоставени депозити	26	26
Вземания от доверители	9	11
Предплатени разходи	3	1
Други вземания	30	179

Общо	18 734	6 148
------	--------	-------

21. Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване включват:

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
ДДС за възстановяване	31	206
Общо	31	206

22. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват:

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	146	56
Парични средства в брой	38	55
Общо	184	111

23. Собствен капитал

Собственият капитал включва:

	30.06.2019
	хил. лв.
Основен капитал	2 151 467
Премиен резерв	16
Други капиталови компоненти	1 279
Непокрита загуба към 31.12.2018 г.	(16 407)
Текуща (загуба)	(2 764)
Общо	2 133 591

23.1 Акционерен капитал

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

На 26.04.2016 г. е взето решение от Съвета на директорите за увеличение на капитала от 50 хил. лв. на 54 хил. лв., чрез издаване на нови 4 000 бр. обикновени, поименни, безналични 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 21.03.2016 г. извънредно общо събрание. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 09.05.2016 г.

Превишението на емисионната стойност над номиналната стойност в размер на 16 хил. лв. е представено като премиен резерв в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние към 31.12.2018 г.

Увеличение на капитала с непарична вноска

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Коратов 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-майка) с

вносители – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитид“ капитала на Дружеството-майка е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания с размер от 2 151 413 хил. лв. на 31.03.2017 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 стойност на акциите в лева	Брой записани акции
1	Профит Бест Инвестмънтс ЛТД	1 247 819 702	1 247 819 702
2	Бетър Краун Лимитед	645 423 900	645 423 900
3	Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	43 028 098	43 028 098
4	Бест Уел Кепитал Инвестмънт ЛТД	64 542 350	64 542 350
5	Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	107 570 650	107 570 650
6	Лоял Пауър Инвестмънт ЛТД	43 028 300	43 028 300
ВСИЧКО:		2 151 413 000	2 151 413 000

Към 30.06.2019 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка 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.

Непокритата загуба е в размер на 16 407 хил. лв. до 31.12.2018 г., а текущата загуба за периода 01.01.2019 г.-30.06.2019 г. е 2 764 хил. лв. Към 30.06.2019 г. структурата на акционерите, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството 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	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 %
Миноритарни акционери под 5% участие	163 325 664	7.59 %
ВСИЧКО:	2 151 467 000	100 %

23.2 Основен доход на акция

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Средно претеглен брой акции	2 151 467	2 151 467
Нетна загуба за периода (BGN '000)	(2 764)	(5 872)
(Загуба)/доход на акция (BGN)	(0.00)	(0.00)

23.3 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 04.06.2015 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, свободно прехвърляеми 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.

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

	30.06.2019
	хил. лв.
Емисионна стойност	1 375
Транзакционни разходи	(96)
Резерв по издадени варианти	1 279

24. Задължения към свързани предприятия

Задълженията към свързани предприятия включват:

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Получени дългосрочни заеми от собственици, в т.ч.:		
главница	36 058	34 587
лихви	31 977	30 506
	4 081	4 081
Общо, в т.ч.	36 058	34 587
нетекущи	36 052	34 581
текущи	6	6

Заемите от свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни обезпечения. Свързаността е посочена в пояснение 28.

25. Търговски и други задължения

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по осъдителни решения на арбитражни и съдебни дела	1 631	1 631
Разчет във връзка с продажба на дружествени дялове	12 322	-
Задължения по цесии	681	681
Задължения към доставчици	301	438
Получени аванси от клиенти	348	176
Задължения към персонала за неизползвани отпуски	52	9
Начисления	1	5
Други задължения	10	1
Задълженията по лизингови договори	4	6
Задължения към персонала за текущи възнаграждения	81	85
Нетекуща част на търговски задължения	(22)	(25)
Общо	15 409	3 007

26. Данъчни и осигурителни задължения

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения за местни данъци и такси	-	261
Задължения за данък при източника	1	123
Задължение по концесия	-	115
Задължения по ДДС	22	112
Задължения за осигурителни вноски	40	98
Задължения по ЗДДФЛ	6	36
Задължения за корпоративен данък печалба	-	2
Общо	69	747

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.

27.1 Финансови активи (кредити вземания)

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени дългосрочни заеми	1 572	1 953
Търговски вземания	64	26
Парични средства и парични еквиваленти	184	111
Общо	1 820	2 090

27.2 Финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност

	30.06.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към свързани лица	36 058	34 587
Търговски и други задължения	2 617	2 756
	38 675	37 343

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.

• **Ценови риск**

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите/продукцията, обект на неговите операции, доколкото към датата на финансовия отчет няма продажби.

• **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**

Отчитането, оценките и преоценките на финансовите инструменти се извършват в съответствие с изискванията на МСФО 9.

Финансовите инструменти на Групата включват заеми, краткосрочни вземания и задължения, дългосрочни вземания и задължения. Ръководството на Групата счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, предоставените заеми, търговските и други вземания подлежат на изискванията за обезценка на МСФО 9.

Групата прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9.

По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Групата признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Начинът на изчисляване на обезценка на финансови активи се прави в зависимост от това в коя фаза се намира разглежданата експозиция. Експозициите се класифицират в три фази според степента на кредитен риск:

- I фаза – при първоначално признаване
- II фаза – експозиции със значително увеличение на кредитния риск след първоначално признаване
- III фаза – финансови активи с кредитна обезценка

Разпределението по фази към 31.12.2018 г. и към 31.12.2017 г. е както следва, като посочените стойности на обезценките към 31.12.2017 г. са в случай, че МСФО 9 е приложен към тази дата. Разликите в размер на (158) хил. лв. между стойностите по приложимия към 31.12.2017 г. МСС

39 и стойностите по МСФО 9 са отчетени съгласно изискванията в капитала на Групата към 01.01.2018 г.

Рейтинг 1 януари 2018 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	01.01.2018 '000 лв.
A минимален риск	-	-	-	-
B нисък риск	-	-	-	-
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	2 032	-	-	2 032
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	-	-
Експозиция на парични заеми преди обезценка	2 032	-	-	2 032
Обезценка на парични заеми	(158)	-	-	(158)
Експозиция на парични заеми след обезценка	1 874	-	-	1 874

Рейтинг 31 декември 2018 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
A минимален риск	-	-	-	-
B нисък риск	-	-	-	-
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	2 117	-	-	2 117
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	-	-
Експозиция на парични заеми преди обезценка	2 117	-	-	2 117
Обезценка на парични заеми	(164)	-	-	(164)
Експозиция на парични заеми след обезценка	1 953	-	-	1 953

Определяне на значително увеличение на кредитния риск

Групата използва финансовите отчети и публично достъпна информация за контрагентите си като анализира финансова и нефинансова информация, чрез която прави оценка на представянето им и кредитния им рейтинг. Резултатите служат за определяне на вероятността за неизпълнение.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби, във връзка с финансовите инструменти на Групата, оценявани по амортизирана стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента, се умножи по вероятността за неизпълнение, базирана на определения кредитен рейтинг, в зависимост от фазата на финансовия инструмент. Очакваната кредитна загуба на ниско-рискови финансови инструменти се изчислява на база за следващите 12 месеца от живота на инструмента, а за рисковите финансови инструменти, се използва за база целия срок до края на живота на инструмента.

Групата признава като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби, необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

- **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.

<u>30 юни 2019</u>	<u>до 1 м.</u>	<u>1 до 3 м.</u>	<u>3 до 12м</u>	<u>над 1 г.</u>	<u>Общо:</u>
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви					
Задължения към свързани лица	6	-	-	36 052	36 058
Търговски и други задължения	2 617	-	-	-	2 617
Общо	2 623	-	-	36 052	38 675

<u>31 декември 2018</u>	<u>до 1 м.</u>	<u>1 до 3 м.</u>	<u>3 до 12м</u>	<u>над 1 г.</u>	<u>Общо:</u>
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви					
Задължения към свързани лица	6	-	-	34 581	34 587
Търговски и други задължения	2 756	-	-	-	2 756
Общо	2 755	-	-	34 581	37 343

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

	<i>с плаващ лихвен % хил. лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил. лв.</i>	<i>безлихвени хил. лв.</i>	<i>Общо хил. лв.</i>
30 юни 2019				
Финансови активи	-	1 340	396	1 736
Финансови пасиви	-	-	-	-
31 декември 2018				
Финансови активи	-	1 721	396	2 117
Финансови пасиви	-	-	-	-

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	2 133 591	2 136 355
Заеми	36 058	34 587
- Пари и парични еквиваленти	(184)	(111)
Нетен дълг	<u>35 874</u>	<u>34 476</u>
Собствен капитал и нетен дълг	<u>2 169 465</u>	<u>2 170 831</u>
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/Собствен капитал и нетен дълг)	<u>1,65%</u>	<u>1,59%</u>

• 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 предприятия

Към 30.06.2019 г. мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао.

През периода Групата е осъществявала сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми от собственици, вкл. начислени лихви	1 688	9 692
Възстановени заеми към собственици	(29)	(1 043)

Ключовият управленски персонал в Групата към 30.06.2019 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.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Начислените и изплатени през отчетния период на 2019 г. възнаграждения на ключов управленски персонал в Групата възлизат на 90 хил. лв. (за 2018 г.: 90 хил. лв.).

29. Условни задължения и ангажименти

29.1 Съдебно 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 Консепт 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 Консепт Лимитед“ АД е осъден солидарно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД сумата от 2 170 683.38 лв. Във връзка с гореспоменатото дело ЧСИ Милен Бъзински е наложил заповед за спиране на дружествените 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 остатъка по дължимата сума по изпълнителното производство е начислена в неговите разчети. Към датата на изготвяне на настоящия отчет заповедта е вдигнат от ЧСИ Милен Бъзински въз основа на молба, постъпила от „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД.

29.2 Спор с доставчик

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 заповед върху дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017 г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията.

С договор за цесия от 20.11.2018 г. вземането на „Урбанико“ ООД се прехвърля на „МТП Финанс“ ЕООД. На 29.05.2019 г, между „Голф Клуб“ ЕООД, „България Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД в качеството им на продавач, „Кепитъл Консепт 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.

30. Важни събития през отчетния период

С вписване No. 20190527125652 на 27.05.2019 г. 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 притежавава 98.68% от акциите на дружеството.

На 29.05.2019 г, между „Голф Клуб“ ЕООД, „Кепитъл Консепт 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 заповеди и възбрани от този кредитор срещу дружествата от групата по това дело.

На 13.06.2019 г, между „Голф Клуб“ ЕООД, „Кепитъл Консепт 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-2/04.08.2014 г., 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 Консепт 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.

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”.

Дружеството счита, че към 30 юни 2019 г. е запазило контрол върху дъщерното си дружество “Голф Клуб“ ЕООД и то е включено в консолидацията към тази дата.

31. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 юни 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 28.08.2019 г.