

**Име на дружеството:**

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**

---

**Съвет на директорите:**

Пун Сзе Джозн Лок  
Хо Йее Юннс Чан  
Пей Так Ман

**Изпълнителен директор:**

Пун Сзе Джозн Лок  
Хо Йее Юннс Чан

**Главен счетоводител:**

"ОГИС" ЕООД  
Огнян Илиев Стефанов

**Адрес на управление:**

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

**Юристи:**

Адвокатско дружество  
Гугушев и Партньори

**Обслужващи банки:**

Инвестбанк АД  
Уникредит Булбанк АД

**Одитори:**

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

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**

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

**Изготвен на 26.04.2018 г.**

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

НА „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД

гр. СОФИЯ

## Доклад относно одита на финансовия отчет

### Мнение

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

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

### База за изразяване на мнение

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

### Ключови одиторски въпроси

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

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



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

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

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. Делото е заведено от доставчика във връзка с възникнал спор по приемането работите по изпълнението на дейностите по трета фаза от договор за проектантски и консултантски услуги между “Модерн Инвестмънт” ЕООД като възложител и “Урбанико” ООД като изпълнител. По молба на “Урбанико” ООД и въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017 г. на Районен съд София е образувано изпълнително дело 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; 32 123.52 лв. съдебни разноски и 44 018.51 лв. такси. Във връзка с гореспоменатото решение ЧСИ е наложил заповед за спиране на дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017 г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. Към 31.12.2017 г. страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, с който да бъде уреден спорът, размерът и плащанията на финансовите разчети между тях. Към датата на изготвяне на одиторския доклад няма влязло в сила допълнително споразумение към сключения договор.

*В тази област нашите одиторски процедури включиха Одиторска програма за проверка на съществуването на задълженията и алтернативни процедури.*

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.



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

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

## Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е



0436 Мая  
Начкова  
Регистриран одитор

налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия, обаче, могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

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

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

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

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

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

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



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

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

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

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

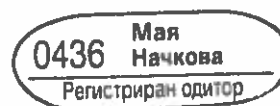
*Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

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

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

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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31



декември 2017 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

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

26.04.2018 г.  
гр. София

  
Мая Начкова

0436 Мая Начкова  
Регистриран одитор

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



#### ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Пуи Сзе Джози Лок

#### АДРЕС

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

#### ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ

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

#### СЧЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

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

#### ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД  
„Уникредит Булбанк“ АД

#### ОДИТОР

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

Гр. София

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

Групата се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

#### ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

##### Описание на основната дейност

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

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

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

„Голф Клуб“ ЕООД – предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на спортни съоръжения, спортно развлекателни центрове и на търговски комплекси към тях, маркетингова и търговска дейност. Дружеството притежава и експлоатира комплекс Голф Клуб и Спа "Св.София", разположен в с. Равно поле, област София и състоящ се от голф игрище, спортни игрища, хотел, СПА център и заведения за хранене.

„Св.София Ризорт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Основната дейност на „Света София Ризорт“ ЕООД през 2015 г. 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.

## УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е акционерно дружество.  
Дружеството има едностепенна система на управление.

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

---

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

**Съвет на Директорите:**

Луи Сзе Джози Лок  
Хо Йее Юнис Чан  
Минг Ю Чинг

**Изпълнителен Директор**

Луи Сзе Джози Лок

**Отговорности на ръководството**

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

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

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

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

**Структура на основния капитал**

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

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

**Увеличение на акционерния капитал с непарична вноска**

Въз основа на заключение на вещи лица Георги Андонов Георгиев, Иван Димитров Димов и Стефан Христов Корадов от 10.03.2017г. по реда на чл.72, ал. 2 от Търговския закон по оценка на непарична вноска в капитала на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД (Дружеството) с вносителите – „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

Инвестмънт ЛТД" и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лититид“ капитала на Дружеството е увеличен надлежно в Агенцията по вписвания в размер на 2 151 413 х.лв. на 31.03.2017г. Непаричната вноска представлява вземания на вносителите по договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501, сключен на 01.04.2016г. между тях и „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач.

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

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

#### Резултати за текущия период

През 2017г. консолидираните приходи са в размер на 2 054 х.лв. и се увеличават с 27,48% спрямо предходния период (18.04.2016г.-31.12.2016г.) – 1 605 х.лв.

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Приходи от продажби на стоки	253	12.32 %	275	17.13%	-8.00%
Приходи от продажби на услуги	1 728	84.13 %	1 225	76.32%	+41.06%
Други приходи	73	3.55 %	105	6.55%	-30.48%
<b>Общо:</b>	<b>2 054</b>	<b>100 %</b>	<b>1 605</b>	<b>100 %</b>	<b>+27.98 %</b>

Консолдираните разходи по икономически елементи за текущия период са на стойност 5 011 х.лв. и намаляват с 24,09 % в сравнение на предходния (18.04.2016г.-31.12.2016г.) – 6 601 х.лв.:

Вид разход	2017г.	Относителен дял за 2017г.	2016г.	Относителен дял за 2016г.	Изменение %
Разходи за материали	5	0.10%	4	0.06%	+25.00%
Разходи за външни услуги	1 212	24.19%	881	13.35%	+37.57%
Разходи за амортизация	98	1.96%	91	1.38%	+7.69%
Разходи за заплати и осигуровки	693	13.83%	549	8.32%	+26.23%
Други разходи	1 126	22.47%	3 133	47.46%	-64.06%
Отчетна стойност на продажбите	2 642	52.72%	2 307	34.95%	+14,52%
Корективна сметка – изграждане на ДА по стоп.начин	(765)	-15.27%	-364	-5.51%	+110.17%
<b>Общо:</b>	<b>5 011</b>	<b>100 %</b>	<b>6 601</b>	<b>100 %</b>	<b>-24.09 %</b>

#### Важни събития настъпили за Групата през отчетния период

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

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

#### Инвестиционен портфейл в дъщерни дружества

Дружество	Размер към 31.12.2017г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД	100 %
„Голф Клуб“ ЕООД	100 %
„Витоша Интернешанъл“ ЕООД	100 %
„Света София Ризорт“ ЕООД	100 %
„Модерн Инвестмънт“ ЕООД	100 %
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	100 %

#### База за изготвяне на годишния финансов отчет

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

#### Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

#### Оповестяване на свързани лица

Дружеството има свързаност със следните лица:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	Дружество мажоритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бетър Краун Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Гранд Райс Интернешанъл Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	Дружество миноритарен акционер	От 22.05.2015 г.
„България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.
„Профит Уел Пропъртис“ ЕООД	Дружество под общ контрол	От 22.05.2015 г. до 18.04.2016 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

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

*Сделките през отчетния период между свързани лица подробно са описани в приложенията към годишния консолидиран финансов отчет.*

#### Ангажменти и условни задължения

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

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

#### Правни искиове

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

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

Информация по Чл. 247 от Търговския закон

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

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

*Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.*

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

*През 2016 г. дружеството е сключило договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, сключен на 01.04.2016г. с „Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитед“, „Бетър Краун Лимитед“, „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, „Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед“, „Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт Лимитед“ и „Бест Уел Кепитал Инвестмънт Лимитед“ в размер на 2 151 413 х.лв. С размера на вземанията гореспоменатите дружества в качеството си на акционери в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са стартирали процедура по увеличение на капитала си в последното под формата на непарична вноска, която е приключила успешно и е регистрирана в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 31.03 2017г.*

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

■ Няма.

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

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

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

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

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

---

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД към 31.12 2017 г.

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

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

■ През 2017г. дружеството-емитент е получило траншове по дългосрочен заем от „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в размер на 119 х.лв. и с 5% годишен лихвен процент. Към 31.12.2017г. дружеството не е извършвало погасяване на главница или начислена лихва по заема като общата сума на задължението, вкл. лихва, възлиза на 174 х.лв.

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

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

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 18 983 х.лв. вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 1 305 х.лв.

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

- Към „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД в общ размер от 719 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

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

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

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

- Към „Витоша Интернешанъл“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 399 х.лв.

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

- Към „БМА Инвестмънтс Груп Лимитед“, Макао в общ размер от 395 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършено погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 391 х.лв.

- Към „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ в общ размер от 628 х.лв. вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са получени траншове в размер на 627 х.лв.

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

■ Дружеството е предоставило заеми на свързано лице – „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в размер на 662 х.лв. с 5% годишна лихва през отчетния период. Начислената лихва към 31.12.2017г. по заемите е в размер на 57 х.лв. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

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

---

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.



- От „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- От „България Ленд Инвестмънт Лимитед“ ЕООД в общ размер от 1 976 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
- Към 31.12.2017г. „Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – дружество мажоритарен акционер – има вземания по финансови заеми с 5% годишна лихва както следва:
  - От „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в общ размер от 18 983 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 1 305 х.лв. Средствата са постъпили по банковата сметка на „Витоша Интернешънъл“ ЕООД.
  - Към 31.12.2017г. „Витоша Интернешънъл“ ЕООД – дъщерно дружество – има вземания по финансов заем с 5 % годишна лихва както следва:
    - От „Галф Клуб“ ЕООД в общ размер от 652 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.
    - От „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в общ размер от 174 х.лв., вкл. начислени лихви. През отчетния период са предоставени траншове по заемите в размер на 119 х.лв.
    - Към 31.12.2017г. „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД – дъщерно дружество – има вземания по финансов заем с 5 % годишна лихва както следва:
      - От „Валбос 2014“ ООД в общ размер от 56 х.лв., вкл. начислени лихви. Не е извършвано погасяване на главница или начислена лихва през отчетния период.

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

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

Към 30.06.2017 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството възлиза на 2 151 467 х.лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

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

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати. Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2017 год.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.*

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

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

*Няма.*

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

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

плащане по договор за консултантски услуги, сключен с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД.

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

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

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

По молба на "Урбанико" ООД и въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017г. на Районен съд София, издаден по гражданско дело № 45656/2017г. е образувано изпълнително дело № 20177810400647 от ЧСИ Георги Гичев срещу "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017г. до окончателната ѝ изплащане; 32 123.52 лв. съдебни разноски и 44 018.51 лв. такси и е наложен заповед върху дружествения дял на същото от капитала на "Модерн Инвестмънт" ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. Към 31.12.2017г. страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, с който да бъде уреден спорът, размерът и плащанията на финансовите разчети между тях.

През отчетния период няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер на/или надхвърлящи 10 % от собствения му капитал.

#### 20. Важни научни изследвания и разработки

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

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

Няма.

#### 22. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции

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

#### 23. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие

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

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

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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД към 31.12.2017 г.

стадиони, голф игрища и други.

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

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

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

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

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

#### Валутен риск

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

#### Кредитен риск

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

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

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

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

#### Ликвиден риск

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



Представител: \_\_\_\_\_

Пуи Сзе Джози Лок

Дата 26.04.2018г.

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

---

<b>ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ</b>	
<b>КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>	<b>1</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>2</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>3</b>
<b>КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>4</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</b>	
<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА</b>	<b>5</b>
<b>2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА</b>	<b>7</b>
<b>3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ</b>	<b>20</b>
<b>4. ДРУГИ ПРИХОДИ</b>	<b>20</b>
<b>5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	<b>21</b>
<b>6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА</b>	<b>21</b>
<b>7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ</b>	<b>22</b>
<b>8. ДРУГИ РАЗХОДИ</b>	<b>22</b>
<b>9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ</b>	<b>22</b>
<b>10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ</b>	<b>23</b>
<b>11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ</b>	<b>24</b>
<b>12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ</b>	<b>24</b>
<b>13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ</b>	<b>25</b>
<b>14. ТЪРГОВСКА РЕПУТАЦИЯ</b>	<b>25</b>
<b>15. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ</b>	<b>26</b>
<b>16. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ</b>	<b>26</b>
<b>17. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ</b>	<b>26</b>
<b>18. ДАНОЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ</b>	<b>27</b>
<b>19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>27</b>
<b>20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>27</b>
<b>21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>30</b>
<b>22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>32</b>
<b>23. ДАНОЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>32</b>
<b>24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА</b>	<b>32</b>
<b>25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ</b>	<b>33</b>
<b>26. ПРИДОБИВАНЕ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА</b>	<b>33</b>
<b>27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК</b>	<b>34</b>
<b>28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>37</b>
<b>29. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ</b>	<b>38</b>
<b>30. КОРЕКЦИЯ НА ГРЕШКА ОТ ПРЕХОДЕН ПЕРИОД</b>	<b>40</b>

**"КЕПШЪЛ КОНСЕРТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	01.01.2017- 31.12.2017 BGN'000	18.04.2016- 31.12.2016 BGN'000
Приходи от продажби	3	1 981	1 500
Отчетна стойност на продадени текущи активи		(2 642)	(2 307)
Други приходи	4	73	105
Разходи за изграждане на ДА по стопански начини - корективна		765	364
Разходи за материали	7	(5)	(4)
Разходи за външни услуги	5	(1 212)	(881)
Разходи за амортизации		(98)	(91)
Разходи за персонала	6	(693)	(549)
Други разходи	8	(1 126)	(3 133)
(Загуба)/печалба от оперативна дейност		<u>(2 957)</u>	<u>(4 996)</u>
Финансови приходи		86	86
Финансови разходи		(1 090)	(1 002)
Финансови приходи / (разходи), нетно	9	<u>(1 004)</u>	<u>(916)</u>
(Загуба)/печалба преди данък върху печалбата		<u>(3 961)</u>	<u>(5 912)</u>
Разход за данък върху печалбата		(5)	(2)
(Разход за)/Икономия от данък върху печалбата		1	4
Нетна (загуба)/ печалба за годината		<u>(3 965)</u>	<u>(5 910)</u>
Други компоненти на всеобхватния доход:		-	-
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<u><u>(3 965)</u></u>	<u><u>(5 910)</u></u>
(Загуба) / Доход на акции	BGN	(0.00)	(109.44)

Приложенията на страници от 5 до 42 са неразделна част от консолидирания годишен финансов отчет.

Консолидираният годишен финансов отчет на страници от 1 до 42 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 26.04.2018 г. от:

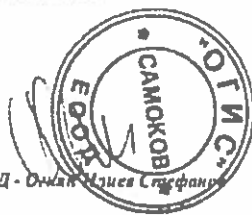
Изпълнителен директор:

Пун Сусе Джоли Лоу



Гл. счетоводител (съставител):

"ОГИС" ЕООД - Огнян Илиев Стефанов



Заверена съгласно  
 официален формуляр!  
 26.04.2018г.

0436 Мая Начкова  
 Регистриран одитор

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2017 година

	Приложения	01.01.2017- 31.12.2017 BGN'000	18.04.2016- 31.12.2016 BGN'000	18.04.2016- 31.12.2016 BGN'000
			аритметичен	оригинален отчетен
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и оборудване	10	16 854	17 924	17 924
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	11, 30	5 912	5 024	5 019
Нематериални активи		57	34	34
Предоставени дългосрочни заеми	12	2 032	1 946	1 946
Търговска репутация	14, 30	2 145 485	2 145 485	2 123 674
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	13	47	47	47
Активи по отсрочени данъци		14	13	13
		<u>2 170 401</u>	<u>2 170 473</u>	<u>2 148 657</u>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски вземания и платени аванси	16	513	502	502
Данъци за възстановяване	18	224	188	188
Материални запаси	15	122	144	144
Други вземания и предплатени разходи	17	217	75	75
Парични средства и парични еквиваленти	19	66	31	31
		<u>1 142</u>	<u>940</u>	<u>940</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<u><b>2 171 543</b></u>	<u><b>2 171 413</b></u>	<u><b>2 149 597</b></u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен акционерен капитал		2 151 467	54	54
Премиев резерв		16	16	16
Други капиталови компоненти		1 279	1 279	1 279
Непокрита загуба		(10 404)	(6 439)	(28 255)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	20, 30	<u>2 142 358</u>	<u>(5 090)</u>	<u>(26 906)</u>
<b>ПАСИВИ</b>				
<b>Нетекущи задължения</b>				
Задължения към свързани предприятия	21	25 310	22 669	22 669
Търговски задължения	22	28	-	-
		<u>25 338</u>	<u>22 669</u>	<u>22 669</u>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към свързани предприятия	21, 26	628	2 151 413	2 151 413
Търговски и други задължения	22	2 571	1 798	1 798
Данъчни и осигурителни задължения	23	591	562	562
Задължения към персонала	24	51	55	55
Задължения по лизингови договори	25	6	6	6
		<u>3 847</u>	<u>2 153 834</u>	<u>2 153 834</u>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<u>29 185</u>	<u>2 176 503</u>	<u>2 176 503</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<u><b>2 171 543</b></u>	<u><b>2 171 413</b></u>	<u><b>2 149 597</b></u>

Приложенията на страници от 3 до 42 са неразделна част от консолидирания годишен финансов отчет.

Консолидираният годишен финансов отчет на страниците от 42 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 26.04.2018 г. от:

Изпълнителен директор:

Петя Силе Димова Пок

Гл. счетоводител (съставител):

"ОГИС" ЕООД - Олга Стефанова

Заверена съгласно  
 одиторския доклад: *М. Начкова*  
 26.04.2018г.

0436 Мая Начкова  
 Регистриран одитор



**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

Приложения	01.01.2017- 31.12.2017	18.04.2016- 31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 355	1 792
Плащания на доставчици	(1 569)	(1 811)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 266)	(884)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(758)	(60)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	85	926
Платени данъци върху печалбата	(3)	(2)
Платени лихви и банкови такси по оборотни средства	(4)	(8)
Други постъпления/(плащания), нетно	(21)	(945)
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>	<b>(1 181)</b>	<b>(992)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни материални активи в процес на изграждане	-	(228)
Покупка на нематериални активи	(46)	(14)
Покупки на машини и оборудване	(28)	(1)
<b>Нетни парични потоци от/ (използвани в) инвестиционната дейност</b>	<b>(74)</b>	<b>(243)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от заемни средства от свързани предприятия	1 305	721
Платени банкови такси	(15)	(15)
Постъпления от емисия на варианти	-	20
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>1 290</b>	<b>726</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>35</b>	<b>(509)</b>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари, 18 април	31	540
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	19	31

Приложенията на страници от 5 до 42 са неразделна част от консолидирания годишен финансов отчет.

Консолидираният годишен финансов отчет на страници от 1 до 42 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 26.04.2018 г. от:

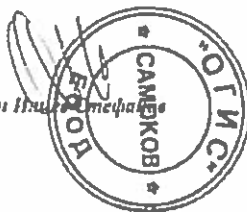
Изпълнителен директор/Управител:

Пуи Сте Джасзи Лок



Гл. счетоводител (Съставител):

"ОГИС" ЕООД - Озлия Пещера, София



Заверена съгласно  
 одиторски доклад: *[Signature]*

26.04.2018г.

0436 Мая Начкова  
 Регистриран одитор

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**

**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

Приложение	Основен	Премии	Непокрита	Други	Общо
	акционерен	резерв	загуба	капиталови	собствен
	капитал			компоненти	капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Сaldo към 18 април 2016 година	-	-	-	-	-
Бизнес комбинация - оригинална отчетена	50	-	(22 345)	1 279	(21 016)
Сделки със собствениците:	50	-	(22 345)	1 279	(21 016)
<b>Промени в собствения капитал за периода 18.04.2016 - 31.12.2016 г.</b>					
Емисия на акции	4	16	-	-	20
Общ всеобхватен доход за годината, в т ч	-	-	(5 910)	-	(5 910)
* загуби за години	-	-	(5 910)	-	(5 910)
Сaldo към 31 декември 2016 година - оригинално отчетено	20	54	(28 255)	1 279	(26 906)
Корекция на грешка при консолидиационни процедури в бизнескомбинация	20, 30	-	-	-	21 816
Сaldo към 31 декември 2016 година - след корекцията	20, 30	54	(6 439)	1 279	(5 090)
<b>Промени в собствения капитал за 2017 г.</b>					
Емисия на акции с изплатен вносък	2 151 413	-	-	-	2 151 413
Общ всеобхватен доход за годината, в т ч	-	-	(3 965)	-	(3 965)
* загуби за години	-	-	(3 965)	-	(3 965)
Сaldo към 31 декември 2017 година	20	2 151 467	(10 404)	1 279	2 142 358

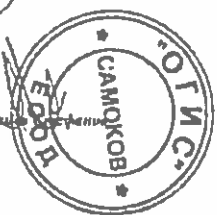
Приложенията на страници от 5 до 42 са неразделна част от консолидирания годишен финансов отчет.

Консолидираният годишен финансов отчет на страници от 1 до 4 е издаден и публикуван от Съвета на директорите и е валиден от неговото име на 26.04.2018 г. от:

Изпълнителен директор/ Управител:  
Нун Сие Джам Лок



Гл. счетоводител (Съставител):  
"ОГИС" ЕООД - (Иван Николов)



Заверена съгласно  
одиторски доклад: *[Signature]*  
26.04.2018 г.



## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД (дружество-майка) е създадено през месец ноември 2008 г. Към 31.12.2016 г. дружеството е със седалище и адрес на управление - гр.София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Меганарк, ет.5, офис В.

Дружеството е вписано в Търговски регистър с ЕИК 202478388.

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

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

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

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

- Пуи Сзе Джози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД;
- Хо Йее Юнис Чан – Изпълнителен директор (считано до 31.03.2017г.) и Член на СД;
- Пей Так Ман – Член на СД (считано до 31.03.2017 г.);
- Минг Ю Чинг – Член на СД (считано от 31.03.2017 г.)

Дружеството се представлява от Пуи Сзе Джози Лок.

Към 31.12.2017 г. в дружеството-майка има 1 служител назначен по трудови правоотношения.

Персоналът на Групата към 31.12.2017 г. е 52 служителя.

### 1.2. Структура на Групата

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

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

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

Към 31.12.2017 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 „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД (дружеството-майка) включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружествата, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона

Предметът на дейност на дъщерните дружества е както следва:

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

„Голф Клуб“ ЕООД – предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на спортни съоръжения, спортно развлекателни центрове и на търговски комплекси към тях, маркетингова и търговска дейност. Дружеството притежава и експлоатира комплекс Голф Клуб и Спа "Св.София", разположен в с. Равно поле, област София и състоящ се от голф игрище, спортни игрища, хотел, СПА център и заведения за хранене.

„Св.София Ризорт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Основната дейност на „Света София Ризорт“ ЕООД е предоставяне на транспортни услуги и

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

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

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

## 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

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

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

За текущата финансова година Групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Групата, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.*

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА**

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

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

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

- *Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;*
- *МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.;*
- *МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.*

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

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

- *МСФО 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;*
- *КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;*
- *КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 г.;*
- *Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на трансакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;*
- *Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.;*
- *Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;*
- *Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*
- *Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*

- *Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;*

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

Дружествата от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като отчетна валута за представяне. Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева.

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

## 2.2. Дефиниции

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

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

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

### *Дъщерни дружества*

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

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация. Дъщерните дружества са посочени в Приложение № 1.2.

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

Към 31.12.2017 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата от самото ѝ създаване. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

### **2.3. Принципи на консолидацията**

Консолидираният годишен финансов отчет включва годишните финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени за периода от 1 януари 2017г. до 31 декември 2017г., а сравнителните данни от датата на придобиване на контрол на дружеството-майка в дъщерните дружества 18 април 2016г. до 31 декември 2016г. Годишните финансови отчети на дружествата от Групата за периода 01 януари 2017г. до 31 декември 2017г. за целите на консолидацията са съставени при прилагане на единни счетоводни политики за едни и същи сделки и други събития, станали при сходни обстоятелства и периоди. Междинните финансови отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка.

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

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 ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

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

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

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирани) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако дялът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-



**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА**

комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалба от придобиване на дъщерни дружества при бизнес комбинации”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

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

#### **2.4. Сравнителни данни**

Отчетната 2016г. е годината на създаване на Групата. За това сравнителните данни в настоящият консолидиран годишен финансов отчет са изготвени за периода от придобиването на контрол на дружеството-майка „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в дъщерните дружества от 18 април 2016г. до 31 декември 2016г.

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

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

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

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им и се представят нетно към “други приходи/(загуби) от дейността”.

#### **2.6. Приходи**

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

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

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

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА**

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

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

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

### **2.7. Разходи**

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

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

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

### **2.8. Имоти, машини и оборудване**

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

#### ***Първоначално оценяване***

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

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

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

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

#### ***Последващо оценяване***

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

#### *Методи на амортизация*

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

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

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

#### *Последващи разходи*

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

#### *Обезценка на активи*

Балансовите стойности на активите подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### 2.9. Нематериални активи

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.11. Материални запаси

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

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

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

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително

определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

#### 2.12. Търговски и други вземания

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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

#### 2.13. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на консолидирания отчет за паричните потоци:

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

#### 2.14. Задължения към доставчици и други задължения

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

#### 2.15. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която Групата има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

### 2.16. Лизинг

#### *Финансов лизинг*

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

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

#### *Оперативен лизинг*

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

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

### 2.17. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

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

#### 2.18. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на Групата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2017 г. е 10 %.

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2017 г. отсрочените данъци върху печалбата на Групата са оценени при ставка, валидна за 2018 г., която е в размер на 10%.

#### 2.19. Финансови инструменти

##### 2.19.1. Финансови активи

Групата класифицира своите финансови активи в категория “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Групата към датата на първоначалното им признаване в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

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

*Кредити и вземания*

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

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

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

*2.19.2. Финансови пасиви*

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

*2.20. Оценяване по справедлива стойност*

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

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на



предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

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

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

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

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

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

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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсиране на просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

### 3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	<i>01.01- 31.12.2017 BGN'000</i>	<i>18.04- 31.12.2016 BGN'000</i>
Приходи от продажби на услуги	1 728	1 225
Приходи от продажби на стоки	253	275
<b>Общо</b>	<b>1 981</b>	<b>1 500</b>

### 4. ДРУГИ ПРИХОДИ

	<i>01.01- 31.12.2017 BGN'000</i>	<i>18.04- 31.12.2016 BGN'000</i>
Приходи от лихви НАП за невъзстановен ДДС в законния срок	57	44
Отписани задължения	16	61
<b>Общо</b>	<b>73</b>	<b>105</b>

**5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<i>01.01- 31.12.2017 BGN'000</i>	<i>18.04- 31.12.2016 BGN'000</i>
Проектантски услуги	720	200
Разходи за офис – наем, поддръжка, почистване	215	141
Счетоводни услуги	111	55
Правни услуги	98	191
Финансов одит	17	7
Телефон, интернет и хостинг	8	10
Застраховки, вкл. ГО и автокаска	3	-
Консултантски услуги		88
Преводачески услуги	9	2
Държавни такси	9	4
Публикации в пресата	6	3
Наем на копирна машина	3	2
Разходи за поддръжка на МПС	1	-
Семинари	1	-
Финансово консултантски услуги	2	50
Подбор на персонал	2	4
Доверителни услуги	2	-
Оценка на акции и проект	-	102
Упражняване на варианти	-	7
Пазарна оценка	-	4
Презентация / организиране на събитие	-	4
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	-	4
Други външни услуги	5	3
<b>Общо</b>	<b>1 212</b>	<b>881</b>

**6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<i>01.01- 31.12.2017 BGN'000</i>	<i>18.04- 31.12.2016 BGN'000</i>
Разходи за възнаграждения	605	519
Разходи за социални осигуровки	88	30
<b>Общо</b>	<b>693</b>	<b>549</b>

### 7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>01.01- 31.12.2017</i>	<i>18.04- 31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Ел.енергия и вода	2	2
Гориво	2	-
Канцеларски и хигиенни материали	1	1
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

### 8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>01.01- 31.12.2017</i>	<i>18.04- 31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Присъдени суми по съдебни и арбитражни дела	907	2 171
Общински данъци	111	-
Хотелско настаняване	52	50
Отписани вземания	16	-
Разходи за натрупани неизползвани отпуски и социално осигуровки върху тях към персонала	23	5
Лихви просрочие НАП	1	4
Данък МПС	1	1
Данъчно непризнат разход съгласно ревизионен акт	-	880
Разходи за служебни пътувания	-	10
Други разходи	15	12
<b>Общо</b>	<b>1 126</b>	<b>3 133</b>

### 9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

*Финансовите приходи* включват:

	<i>01.01- 31.12.2017</i>	<i>18.04- 31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Приходи от лихви по предоставени заеми	86	86
<b>Общо</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

Финансовите разходи включват:

	<i>01.01- 31.12.2017</i>	<i>18.04- 31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Разходи за лихви по получени заеми	1 070	984
Разходи по валутно-курсови разлики и такси	20	18
<b>Общо</b>	<b>1 090</b>	<b>1 002</b>

**10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ**

	Земля и подобрения	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Стопан. инвентар	Трансп. средства	Подобрения на иет актив	Общо
<b>Към 31 декември 2016</b>								
Отчетна стойност	10 720	11 457	1 479	2 534	590	60	310	27 150
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(2 720)	(1 960)	(516)	(2 221)	(462)	(23)	(113)	(8 015)
<b>Балансова стойност</b>	<b>8 000</b>	<b>8 335</b>	<b>914</b>	<b>313</b>	<b>128</b>	<b>37</b>	<b>197</b>	<b>19 924</b>
<b>Придобити/отписани активи през 2017 година</b>								
Придобити	-	8	-	20	6	-	-	34
Отписани	-	(6)	-	(131)	(140)	-	-	(277)
<b>Амортизация през 2017 година</b>								
Начислена амортизация	(402)	(299)	(59)	(170)	(46)	(15)	(62)	(1 053)
Отписана амортизация	-	1	-	131	94	-	-	226
<b>Към 31 декември 2017</b>								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 479	2 423	456	60	310	26 907
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(3 122)	(2 258)	(575)	(2 260)	(414)	(38)	(175)	(8 842)
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 598</b>	<b>8 039</b>	<b>855</b>	<b>163</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>135</b>	<b>16 854</b>

*Преглед за обезценка*

Към 31.12.2017 г. ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка.

**11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ**

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

Към 31.12.2017 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект включват основно получени услуги по проучване, проектиране и дизайн в размер на 5 912 х.лв. (към 31.12.2016г.: 5 024 х.лв. - *преизчислена*).

През текущия отчетен период е установена грешка за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. в размера на актива “Дълготрайни материални активи в процес на изграждане” като стойността му към 31 декември 2016г. е преизчислена. Грешката подробно е описана в *Приложение 30* към настоящия годишен консолидиран финансов отчет.

	Към 31.12.2016г. оригинално отчетено	Корекция на грешка	Към 31.12.2016г. след корекция
ДМА в процес на изграждане	5 019	5	5 024

**12. ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ**

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

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000 <i>преизчислен</i>
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 721	1 721
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	311	225
<b>Общо</b>	<b>2 032</b>	<b>1 946</b>

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	Договорена сума		Падеж	Лихвен %	31.12.2017	31.12.2016
	EUR'000	BGN'000			BGN'000	BGN'000
Евро	470	919	23.10.2024 г.	5%	913	913
Евро	389	761	11.11.2024 г.	5%	761	761
Евро	2 000	3 912	10.09.2024 г.	5%	47	47
					<b>1 721</b>	<b>1 721</b>

### 13. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ДЕПОЗИТИ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
		преизчислен
Платен депозит по дългосрочен договор за наем на офис към „Мегапарк“ ООД	47	47
Общо	<b>47</b>	<b>47</b>

### 14. ТЪРГОВСКА РЕПУТАЦИЯ

Представената търговска репутация в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2017г. и 31.12.2016г. в размер на 2 145 485 х.лв. (преизчислена, виж Приложение 30) представлява разликата между покупната цена на придобиването на Групата от Дружеството-майка и нетните ѝ активи на консолидирана база. Дружеството-майка е счело, че балансовата стойност на активите и пасивите на Групата към датата на придобиване са близки до справедливата им стойност, респективно тя е послужила за определяне на размера на формираната търговска репутация от бизнес комбинацията. Към 31.12.2017 г. ръководството на Групата е направило преглед и е установило, че не са настъпили условия за обезценка.

Установена е грешка за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. в размера на актива “Търговска репутация” като стойността ѝ към 31 декември 2016г. е преизчислена. Грешката подробно е описана в Приложение 30 към настоящия годишен консолидиран финансов отчет.

	Към 31.12.2016г.	Корекция	Към 31.12.2016г.
	оригинално отчетено	на грешка	след корекция
Търговска репутация	2 123 674	21 811	2 145 485

### 15. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
		<i>преизчислен</i>
Стоки, които се продават от търговските обекти на голф комплекса	121	143
Резервни части	1	1
<b>Общо</b>	<b>122</b>	<b>144</b>

### 16. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
		<i>преизчислен</i>
Предоставени аванси на доставчици	492	480
Вземания от клиенти	21	22
<b>Общо</b>	<b>513</b>	<b>502</b>

Вземанията от клиенти са в лева и са безлихвени.

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

### 17. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

В *Други вземания и предплатени разходи* на Групата са включени:

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
		<i>преизчислен</i>
Предоставени депозити	28	28
Вземания от доверители	7	-
Вземания от подотчетни лица	3	-
Предплатени разходи	1	20
Други вземания	178	27
<b>Общо</b>	<b>217</b>	<b>75</b>



#### 18. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u> <i>преизчислен</i>
ДДС за възстановяване	224	188
Общо	<u>224</u>	<u>188</u>

#### 19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u> <i>преизчислен</i>
Парични средства по банкови сметки	52	11
Парични средства в брой	14	20
Общо	<u>66</u>	<u>31</u>

#### 20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017
	<u>BGN'000</u>
Основен капитал	2 151 467
Премнен резерв	16
Непокрита загуба към 18.04.2016г. – <i>преизчислена, виж Приложение 30</i>	(529)
Непокрита загуба за периода 18.04.2016- 31.12.2016г. година	(5 910)
Текуща печалба/ (загуба)	(3 965)
Други капиталови компоненти	1 279
Общо	<u>2 142 358</u>

##### *Основен капитал*

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

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

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА**

Превишението на емисионната стойност над номиналната стойност в размер на 16 х.лв. е представено като премиен резерв в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние към 31.12.2017г.

**Увеличение на капитала с непарична вноска**

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

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

№	Вносител	Номинална / емисионна стойност на акциите в лева	Брой записани акции
1	Профит Бест Инвестмънтс ЛТД	1 247 819 702	1 247 819 702
2	Бетър Краун Лимитед	645 423 900	645 423 900
3	Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитед	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 31.12.2017 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка възлиза на 2 151 467 х.лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

**Непокритата загуба** е в размер на 10 404 х.лв., формирана от натрупаната загуба към 18.04.2016г в размер на 529 хил.лв. (преизчислена, виж Приложение 30) и загуба за периода 18.04.2016г. – 31.12.2016г. в размер на 5 910 х.лв., а текущата загуба за периода 01.01.2017 г.- 31.12.2017 г. е 3 965 х.лв.

През текущия отчетен период е установена грешка за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. в размера на **Непокритата загуба** към 18.04.2016г. като стойността ѝ е преизчислена. Грешката подробно е описана в **Приложение 30** към настоящия годишен консолидиран финансов отчет.

**"КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

	Към 31.12.2016г. оригинално отчетено	Корекция на грешка	Към 31.12.2016г. след корекция
Непокрита загуба от бизнес комбинация към 18.04.2016г.	(22 345)	21 816	(529)

*Основен доход на акция*

	31.12.2017	31.12.2016
Средно претеглен брой акции	2 151 467	54,000
Нетна загуба за периода (BGN '000)	(3 965)	(5 910)
(Загуба)/доход на акция (BGN)	(0.00)	(109.44)

*Други капиталови компоненти*

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

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

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

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

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

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

**21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

*Задълженията към свързани лица на Групата включват:*

	<b>31.12.2017</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2016</b> <b>BGN'000</b> <i>преизчислен</i>
Получени дългосрочни заеми, в т.ч.:	25 938	22 669
<i>главница</i>	22 958	20 651
<i>лихви</i>	2 980	2 018
Задължения към акционери свързани с инвестиции:	-	2 151 413
Общо, в т.ч.	<u>25 938</u>	<u>2 174 082</u>
<i>нетекущи</i>	25 310	22 669
<i>текущи</i>	628	2 151 413

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

Кредитор	„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“, Макао
Договорена сума:	157 х.лв. (80 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Кепитъл Консепт Лимитед” АД
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	166 х.лв. (в т.ч.: главница – 157 х.лв; лихви – 9 х.лв.);
Салдо към 31.12.2016г.:	159 х.лв. (в т.ч.: главница – 157 х.лв; лихви – 2 х.лв.);

Кредитор	„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао
Договорена сума:	5 085 х.лв. (2 600 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	31.12.2020 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	68 х.лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 11 х.лв.);
Салдо към 31.12.2016г.:	65 х.лв. (в т.ч.: главница – 57 х.лв; лихви – 8 х.лв.);

<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	29 337 х.лв. (15 000 х.евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	31.12.2024 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	18 915 х.лв. (в т.ч.: главница – 16 619 х.лв; лихви – 2 296 х.лв.);
Салдо към 31.12.2016г.:	16 893 х.лв. (в т.ч.: главница – 15 314 х.лв; лихви – 1 578 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>Кит Синг Стивън Ло</b>
Договорена сума:	9 779 х.лв. (5 000 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД
Падеж:	30.03.2019 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	5 766 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 107 х.лв; лихви – 659 х.лв.);
Салдо към 31.12.2016г.:	5 552 х. лв. (в т.ч.: главница – 5 123 х.лв; лихви – 429 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	196 х.лв. (100 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Модерн Инвестмънт” ЕООД
Падеж:	22.08.2019 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	395 х. лв. (в т.ч.: главница – 391 х.лв; лихви – 4 х.лв.);
<b>Кредитор</b>	<b>„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“, Макао</b>
Договорена сума:	1 506 х.лв. (770 х. евро)
Цел на кредита:	Финансиране на дейността
Заемополучател:	“Модерн Инвестмънт” ЕООД
Падеж:	15.12.2018 г.
Лихвен процент:	5% (годишен)
Салдо към 31.12.2017г.:	628 х. лв. (в т.ч.: главница – 627 х.лв; лихви – 1 х.лв.);

*Задълженията към акционерите* в размер на 2 151 413 х.лв. към 31.12.2016г. произтичат от договор за покупко-продажба на акции от капитала на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД, ЕИК 202909501 (Проектно дружество), сключен на 01.04.2016г. между горните дружества-продавачи и „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД в качеството му на купувач на акциите. Дружествата в качеството си на акционери в „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД са предприели процедура по увеличение на капитала си в същото посредством непарична вноска в размер на вземанията си по договора за покупко-продажба, която не е завършила към 31.12.2016г. Процедурата е приключила и надлежно отразена на 31.03.2017г. в Агенцията по вписванията /виж Приложение 20 – увеличение на капитала с непарична вноска/.

## 22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските и други задължения на Групата включват:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
		<u>преизчислен</u>
Задължения по осъдителни решения на арбитражни и съдебни дела	1 960	1 229
Задължения към доставчици	394	245
Получени аванси от клиенти	167	222
Задължения към персонала за възнаграждения по неизползвани отпуски и социално осигуряване по тях	75	56
Начисления	3	37
Задължения към подотчетни лица	-	4
Други задължения	-	5
Нетекуща част на търговски задължения	(28)	-
<b>Общо</b>	<b><u>3 571</u></b>	<b><u>1 798</u></b>

## 23. ДАНЪЧНИ И ОСИГУРИТЕЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните и осигурителни задължения на Групата включват:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
		<u>преизчислен</u>
Задължения за местни данъци и такси	139	110
Задължения за данък при източника	126	98
Задължения за осигурителни вноски	96	139
Задължения по ДДС	102	38
Задължения по ЗДДФЛ	30	78
Задължения за корпоративен данък печалба	1	2
Задължение по концесия	97	97
<b>Общо</b>	<b><u>591</u></b>	<b><u>562</u></b>

## 24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Задълженията към персонала на Групата включват:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
		<u>преизчислен</u>
Задължения към персонала за текущи възнаграждения	<u>51</u>	<u>55</u>
<b>Общо</b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>55</u></b>

## 25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

Задълженията по лизингови договори на Групата включват:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
		<u>преизчислен</u>
Краткосрочна част на задълженията по лизингови договори	<u>6</u>	<u>6</u>
Общо	<u>6</u>	<u>6</u>

Задълженията по лизингови договори към 31.12.2017г. и 31.12.2016 г. представляват задължения по финансов лизинг, които са изискуеми до 1 година и настоящата им стойност възлиза на 6 х.лв.

## 26. ПРИДОБИВАНЕ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

На 04 април 2016г. „Кепитъл Концепт Лимитед“ АД придобива 100% от акциите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД съгласно и в изпълнение на условията на Договор за покупко-продажба на акции от 1 април 2016г., одобрен с гласуване на акционерите на общо събрание от 28.03.2016г. Общата покупна цена на акциите съгласно договора за покупко-продажба на акции от 1 април 2016г. е 2 151 413 000.00 лв. Уговорено е цената да бъде заплатена в рамките на 6 години, считано от подписване на договора. В последствие е предприета процедура по увеличение на капитала на дружеството-майка в размер на задължението /виж приложение 20 – увеличение на капитала с непарична вноска/.

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

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

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

## 27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от изпълнителните директори.

### Категории финансови инструменти:

#### Финансови активи (кредити вземания)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Предоставени дългосрочни заеми	2 032	1 946
Търговски вземания	513	502
Парични средства и парични еквиваленти	<u>66</u>	<u>31</u>
Общо	<u>2 611</u>	<u>2 479</u>

#### Финансови пасиви

#### Финансови пасиви по амортизирана стойност

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения към свързани лица	25 938	2 174 082
Търговски и други задължения	<u>2 527</u>	<u>1 798</u>
	<u>28 465</u>	<u>2 175 880</u>

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

#### *Пазарен риск*

#### *Валутен риск*

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



“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

*Кредитен риск*

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

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

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

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

*Ликвиден риск*

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, вкл. чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения. Групата не ползва привлечени кредитни ресурси от банка. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следят 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>31 декември 2017</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>
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения към свързани лица	-	-	628	25 310	25 938
Търговски и други задължения	2 527	-	-	-	2 527
<b>Общо</b>	<b>2 527</b>	<b>-</b>	<b>628</b>	<b>25 310</b>	<b>28 465</b>

<u>31 декември 2016</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>
	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв.	х.лв
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения към свързани лица	-	-	2 151 413	22 669	2 174 082
Търговски и други задължения	1 798	-	-	-	1 798
<b>Общо</b>	<b>1 798</b>	<b>-</b>	<b>2 151 413</b>	<b>22 669</b>	<b>2 175 880</b>

**Риск на лихвоносни паричните потоци**

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

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

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

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

**Лихвен анализ**

	<i>с плаващ лихвен % BGN '000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN '000</i>	<i>безлихвени BGN '000</i>	<i>Общо BGN '000</i>
<b>31 декември 2017</b>				
Финансови активи		1 721	890	2 611
Финансови пасиви		22 958	5 507	28 465
<b>31 декември 2016</b>				
Финансови активи	-	1 721	758	2 479
Финансови пасиви	-	20 651	2 155 229	2 175 880

**Управление на капиталовия риск**

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

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

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

**Справедливи стойности**

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

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

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

## **28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към 31.12.2017г. мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао. Крайни контролиращи лица са Чи Шан Канни Леунг и Хо Йе Юнис Чан.

Към 31.12.2017г. Групата Кепитъл Консепт Лимитед има свързаност със следните лица:

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

Ключовият управленски персонал в Групата към 31.12.2017 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

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

- Хо Йее Юнис Чан – Член на СД на дружеството-майка
- Иван Василев Антонов и Константин Димитров Икономов – управители в Голф Клуб ЕООД

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

	<i>01.01- 31.12.2017</i>	<i>18.04- 31.12.2016</i>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
<b>Получени заеми, вкл. начислени лихви от:</b>		
„Профит Бест Инвестмънтс Лимитед“ – заеми и лихви	2 734	1 859
Кит Синг Стивън Ло - лихви	255	256
„БМА Инвестмънт Груп Лимитед“ – заеми и лихви	403	159
<b>Възстановени заеми към:</b>		
Кит Синг Стивън Ло – главница	(16)	-

Откритите разчети със свързани лица са оповестени в *Приложение 21*.

***Възнаграждения на ключовия управленски персонал***

Начислените и изплатени през периода 18.04.2016-31.12.2016г. възнаграждения на ключов управленски персонал в Групата възлизат на 59 х.лв.

За периода 01.01.2017г.-31.12.2017г. са в размер на 86 х.лв.

**29. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

***Съдебни дела***

- Гражданско дело № 5115/2014 г., 70 състав на Софийски районен съд.  
 Делото е образувано от Добри Иванов Сивилев срещу дъщерното дружество Голф Клуб ЕООД. С исковата молба се иска обявяване на уволнението му за незаконно, за възстановяване на предишната му работа, плащане на обезщетение по чл. 225 от КТ в размер на 6 брутни работни заплати и присъждане на направените разноски по делото. Районният съд е отхвърлил исковете на ищеца. Решението е обжалвано пред Софийски градски съд, който потвърждава решението на по-долната инстанция. Делото не е приключило и в момента се обжалва пред ВКС.

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

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

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

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

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

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

По молба на “Урбанико” ООД и въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017г. на Районен съд София, издаден по гражданско дело № 45656/2017г. е образувано изпълнително дело № 20177810400647 от ЧСИ Георги Гичев срещу “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017г. до окончателното ѝ изплащане; 32 123.52 лв. съдебни разноси и 44 018.51 лв. такси и е наложен заповед върху дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. Към 31.12.2017г. страните се намират в преговори и се подготвя допълнително споразумение към сключения договор, с който да бъде уреден спорът, размерът и плащанията на финансовите разчети между тях.

**“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

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

**30. КОРЕКЦИЯ НА ГРЕШКА ОТ ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД**

Дружеството-майка е открило счетоводна грешка в консолидационните процедури по отношение на изготвяне на консолидационния финансов отчет на Групата за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. към датата на осъществената бизнес комбинация свързани с определяне на стойността на търговската репутация, елиминиране на финансови резултати на придобитите дружества към датата на сделката и стойността на дълготрайните активи в процес на изграждане. Съгласно Международен счетоводен стандарт 8 “Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки” това представлява грешка от предходен период. Тази грешка е коригирана в консолидираня годишен финансов отчет за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. като сравнителните данни са преизчислени:

	Към 31.12.2016г. оригинално отчетено	Корекция на грешка	Към 31.12.2016г. след корекция
Търговска репутация	2 123 674	21 811	2 145 485
Непокрита загуба към 18.04.2016г.	(22 345)	21 816	(529)
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	5 019	5	5 024

**Търговска репутация**

Търговската репутация се определя като разликата между стойността на възнаграждението и разликата (нетната стойност) между справедливата стойност на придобитите активи и справедливата стойност на поетите пасиви съгласно МСФО 3 “Бизнес комбинации”.

Дружеството-майка е счело, че балансовата стойност на активите и пасивите на Групата към датата на придобиване са близки до справедлива им стойност, респективно тя е послужила за определяне на размера на формираната търговска репутация от бизнес комбинацията.

Дружеството-майка е коригирало в консолидирания финансов отчет към 31.12.2016г. стойността на търговската репутация с 21 811 х.лв. като новоопределената сума в размер на 2 145 485 х.лв. отразява разликата между покупната цена и действителната чиста стойност на капитала на придобитите дружества на консолидирана основа от "Кепитъл Концепт Лимитед" АД към 18 април 2016г. чрез бизнес комбинация – придобиване на 100 % от акционерния капитал на "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" АД, което дружество от своя страна е едноличен собственик на капитала на "Голф Клуб" ЕООД, "Света София Ризорт" ЕООД, "Витоша Интернешанъл" ЕООД, "Модерн Инвестмънт" ЕООД и "Профит Уел Пропъртис" ЕООД.

#### *Непокрита загуба на придобитата при бизнес комбинация Група към 18.04.2016г.*

Установена е грешка в консолидационните процедури по отношение на елиминирането на финансовите резултати на новопридобитите дружества от Дружеството-майка при съставяне на консолидирания финансов отчет за периода 18.04.2016г.-31.12.2016г. На 18 април 2016г. "Кепитъл Концепт Лимитед" АД установява контрол над Групата от дружества състояща се от "България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед" АД, "Голф Клуб" ЕООД, "Света София Ризорт" ЕООД, "Витоша Интернешанъл" ЕООД, "Модерн Инвестмънт" ЕООД и "Профит Уел Пропъртис" ЕООД. Към тази дата на установяване на контрол, гореспоменатите придобити дружества от Дружеството-майка имат формиран непокрита загуба в размер на 21 816 х.лв., които е следвало да се елиминират при консолидацията и да не се посочват в консолидирания финансов отчет като елемент от собствения капитал на Групата на "Кепитъл Концепт Лимитед" АД, тъй като не са реализирани в нея.

#### *Дълготрайни материални активи в процес на изграждане*

Дружеството-майка е установило грешка в консолидационните процедури по отношение на представения нетекущ актив "Дълготрайни материални активи в процес на изграждане" в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2016г. Съгласно МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" изцяло се елиминират печалбите и загубите в резултат на вътрешногрупови сделки, които са признати в активите, като например материални запаси и дълготрайни активи. Грешката се състои в елиминирането на 5 х.лв. в повече от реализираните печалби от

“КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година  
действителните такива в резултат на вътрешно-груповите сделки на Групата свързани с актива  
“Дълготрайни материални активи в процес на изграждане”. Счетоводната грешка е коригирана  
в преизчисления консолидиран годишен финансов отчет на Групата към 31 декември 2016г.

Изпълнителен директор:

Пун Съе Джози Лок



Гл.счетоводител (съставител):

„ОГИС“ ЕООД – Огнян Илиев Стамболи

26.04.2018 г.

