

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**на**

**ОДИТНИЯ КОМИТЕТ на**

**„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД**

**за 2018 г.**

**15.08.2019 г.**

## **I. Обща информация**

Във връзка с придобиване на публичен статут на Дружеството съгласно Решение № 1240-ПД от 25.09.2017 г. на Комисията за финансов надзор и на основание изискванията на новия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., на извънредно общо събрание на акционерите на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД на 02.02.2018 г. беше избран одитен комитет в състав:

- Гергана Антонова;
- Владислава Георгиева и
- Стефан Даскалов.

Мандатът на одитния комитет е три години, считано от датата на провеждане на общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите прие правилник (статут) на одитния комитет в съответствие с изискването на чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

## **II. Дейност на Одитния комитет през 2018 г.**

Предвид изискванията на действащото законодателство и с оглед дейността на одитния комитет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД (Дружеството) може да бъде обърнато внимание на следните по-съществени въпроси:

### **1. Общи тенденции и процеси по финансово отчитане и вътрешен контрол в предприятието**

Одитният комитет е имал 10 (десет) заседания през отчетната 2018 г., на които членовете са участвали със своята професионална позиция, коментари и мнение по разискваните въпроси. Допълнително, членове на Одитния комитет, заедно или индивидуално, са провеждали срещи с представители на оперативното ръководство. На срещите представителите на Дружеството и Одитния комитет са обсъждани въпроси от компетентността на съответните длъжностни лица и респ. от областта на наблюдението на Комитета.

В продължение на тенденцията от предходната финансова година и през 2018 г. предприятието не е осъществявало активна дейност, свързана с големи инфраструктурните проекти, проектиране и строителство, каквито са стартирани в начален етап и по които се предвижда развитие в перспектива.

През финансовата 2018 г. дружеството е спазвало адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети от Европейската комисия. Финансовите отчети на Дружеството са изготвени на база на принципа на действащото предприятие и принципа на историческата цена. Прилага се също така последователна счетоводна политика. Назначен е служител, на длъжност Главен счетоводител, чиито функции и отговорности са изцяло свързани със изготвяне на месечни заплати, изготвяне и подаване на тримесечните финансово-отчетни форми на

дружеството към КФН, отчасти счетоводната отчетност на компанията. В същото време изготвянето на годишния финансов отчет за 2018 г. е поверено на външна компания.

В продължение на казаното и във връзка с извършването на независим финансов одит върху годишните финансови отчети, както и вярното и честно представяне на финансово-отчетната информация за 2018 г., дружеството е изискала и възложило услугата по изготвяне на независима оценка на един от активите си, в съответствие с МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Активът на Дружеството, който е с висока стойност, представлява инвестиция в капитала на дъщерно дружество, а именно „Бългериън дивелъпмънт Холдинг“ АД. Независима оценка на инвестицията е изготвена от двама независими оценители, с добра репутация, единият от които международно призната компания. Едната независима оценка е изготвена от „Инженеринг Сервиз София“ ООД към 15 юни 2019 г. и потвърждава напълно балансовата стойност на направената от „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД инвестиция в размер на 2.17 млрд. *лева* към 31 декември 2018 г. Другата независима оценка, в която е включен същия актив е направена от „Cushman & Wakefield“ през май 2019 г., с която на практика отново е потвърдена обща стойност от 1.4 млрд. *евро* на проекта „Мусачево“. С това дружеството е спазило изискванията на международните стандарти за финансово отчитане

И през 2018 г. системата за вътрешен контрол, под формата на политики и правила, продължава да функционира в съответствие със стандартите, определени от съвета на директорите на Дружеството. Доколкото Одитния комитет е бил информиран, през отчетната година не са налице инциденти свързани с ненавременното изготвяне и изпращане на достоверни тримесечни финансов-отчетни форми (публични уведомления за финансовото състояние) на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД до КФН, „БФБ-София“ АД; проблеми с документооборота и други. Единственият случай, свързан със забава в подаването на информация до надзорните органи е този, свързан със забава в сроковете за представянето на ГФО към 30 юни 2019 год., за което съответните органи са били информирани от дружеството. И в този случай, считаме, че взетото от страна на ръководството решение за забавяне на представянето на ГФО, съответно на одиторския доклад е информирано и коректно, с цел спазване на прилаганите в областта на финансовото отчитане стандарти.

Не на последно място следва да се отбележи, че през 2018 г. ОК е разработил проект на процедура за избор на регистриран одитор, която към момента на изготвяне на настоящия документ е в процес на одобрение от страна на ръководния персонал на дружеството. Процедурата е изготвена в съответствие с изискванията на РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 537/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 16 април 2014 година относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес, ЗНФО, както и добрите практики в областта. В нея са разписани правила за избор на регистриран одитор от „Кепитъл Консепт Лимитид АД.

## **2. Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието**

И през 2018 г. управителният орган на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е осъществявал ефективен контрол на рисковете чрез прилагане на система за тяхното прогнозиране, идентифициране и контролиране. Изпълнението на всички регулаторни изисквания, свързани с публичен статут от страна на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД, както и съблюдаване на регулаторните и надзорните изисквания продължават да са основната цел пред Съвета на директорите на Дружеството.

Основните рискове и несигурност, пред които е било изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който работи (недвижимите имоти и дялово инвестиране), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Подробно описание на рисковете пред дейността на Дружеството за представени в Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността през 2018 г., както и в проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, публикуван на страницата на КФН на интернет адрес [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), на страницата на „Българска Фондова Борса – София“ АД - <http://bse-sofia.bg/>, както и на интернет страницата на емитента – [www.ccl-bg.com](http://www.ccl-bg.com).

## **3. Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието**

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и изискванията на Закона за независимия финансов одит към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес, Общото събрание на акционерите на „Кепитъл Концепт Лимитид“ АД избра специализирано одиторско предприятие „Кроу България Одит“ ЕООД (бивш „Ес Еф България“ ЕООД), член на Кроу Глобал, с рег. № 167 от регистъра при ИДЕС и с отговорен за одита Георги Калоянов – регистриран одитор, ДЕС, рег. № 721 в ИДЕС за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2018г.

Одитният комитет проследи, доколкото бе възможно, работата на избрания независим одитор и проведе една среща с него. На срещата бяха обсъдени въпроси от финансово-счетоводен характер, които биха повлияли съществено достоверното представяне на годишния финансов отчет на Дружеството. Събитията, върху които одиторът обърна внимание, засягат въпроси, свързани от една страна с изискванията на МСС 13 „Оценяване по справедлива стойност“ относно преоценката на инвестиция, която дружеството е направило в своя дъщерна компания и която оценка следва да бъде извършена от независим оценител, с добра репутация и професионален опит. От друга страна беше обсъдена методологията на одитора при формиране на одиторското му мнение, както и прагът на същественост, възприет от него в процеса на формиране на това мнение. Коментирани бяха събития, свързани с преоценката на актива и какво отражение биха имали те върху достоверността на финансовия отчет. В тази връзка бяха обсъдени варианти при изразяването на одиторско модифицирано мнение върху финансовия отчет на дружеството – индивидуален и консолидиран. Разгледана беше възможността за отлагане във времето на представянето на финансовия отчет,

съответно на изразяване на одиторското мнение върху него, с цел да бъде изчакано изготвянето на нова, актуална оценка на актива „инвестиция в дъщерна компания” на дружеството. След допълнителни разговори и с ръководството, беше постигнато съгласие да бъде отложено представянето на ГФО за 2018 г. след нормативно определения срок, с цел вярното и коректно изготвяне на отчета. Целта на отлагането беше изготвянето на независима оценка на визирания по-горе актив. Обстоятелство, което съществено би повлияло/изкривило обективното и вярно представяне на ГФО за 2018 г.

Във връзка с посоченото, дружеството своевременно е предприело действия по избор на изпълнител, за извършване на услугата по независима оценка на финансовия актив „инвестиция в дъщерна компания” (посочена по-горе), като в същото време е изпратено уведомление за отлагане на срока за подаването на ГФО за 2018 г. до съответните надзорни органи.

Към датата на изготвяне и представяне на настоящия доклад до Ръководството на „Кепитъл Консепт Лимитид” АД, изготвянето на оценката на инвестицията на дружеството е приключило. Представен на Дружеството е одиторски доклад с изразено немодифицирано одиторско мнение върху индивидуалния и консолидиран ГФО за 2018 г. Заедно с това, към момента на изготвяне на настоящия доклад, избраният одитор не е запознал ОК с одиторския си доклад, не е представил допълнителен доклад за ОК и не е провеждал допълнителни срещи с ОК, освен посочената по-горе. Предвид казаното, следва да се вземе под внимание, че посочената от ОК информация в настоящия доклад се формира при известни ограничения в получените данни и е възможно да не отразява всички аспекти и обстоятелства.

#### **4. Преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона, Регламент (ЕС) № 537/2014 и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдение на целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие**

Извършеният преглед на независимостта на избрания от извънредното общо събрание на акционерите регистриран одитор, който да направи проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г., показва, че одиторското предприятие „Кроу България Одит“ ЕООД (бивш „Ес Еф България“ ЕООД), член на Кроу Глобал отговаря на законовите изисквания и на изискванията на Съвета на директорите на Дружеството. Доколкото е информиран ОК, регистрираният одитор не е предоставял услуги, различни от услугата по изпълнение на независим финансов одит на ГФО на Дружеството през 2018 г.

### **III. Препоръка за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.**

В изпълнение на чл. 108, ал. 1, т. 6 ЗНФО, одитният комитет на „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД” АД препоръчва независимият финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за финансовата 2019 г., както и на консолидирания

годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г. да се извърши отново от „Кроу България Одит“ ЕООД (бивш „Ес Еф България“ ЕООД).

Допълнително, да се разгледат, обсъдят и приемат правила за избор на независим одитор, като част от вътрешните разпоредби на Дружеството, както и да се преразгледат и актуализират други вътрешни правила, с активното съдействие на ОК.

ОДИТЕН КОМИТЕТ:



Гергана Антонова



Владислава Георгиева



Стефан Даскалов