”КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА -
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР -
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 5

Кроу България Одит ЕООД
ул. „Шести Септември" № 55
гр. София, 1142
T +359 2 44 565 91
F +359 2 42 660 71
E office@crowe.bg
W www.crowe.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Кепитъл Консепт Лимитед" АД

Адрес: гр. София, п.к. 1784
бул. Цариградско Шосе 115Г

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидираният финансовия отчет на „Кепитъл Консепт Лимитед" АД („Групата"), съдържащ консолидиран отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните и потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с 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 консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 консолидирания финансов 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.

Crowe

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение 31 Събития настъпили след края на отчетния период към консолидирания финансов отчет, в което е оповестено съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на коронавирус (COVID-19). Прекъсването на обичайната икономическа дейност в световен мащаб в резултат на COVID-19 би могла да повлияе неблагоприятно върху дейността на Групата. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап е практически невъзможно да се направи надеждна оценка и да се определи потенциалния ефект от пандемията върху бизнеса на Групата. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение 4.19.2 и 18 към консолидираният финансов отчет, които описват процедурите и методите, използвани от ръководството за определяне на възстановимата стойност на репутацията възникнала от инвестицията в България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед ЕАД и нейните дъщерни дружества. Както е оповестено, стойността на проекта зависи от неговата реализация и използваните предположения, оценки и допускания. Те са свързани с бъдещи събития и обстоятелства във връзка с успешната реализация на проекта. Действителните резултати могат да се различават и да наложат промяна в стойността на репутацията на Групата в последващи отчетни периоди.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Определяне на възстановимата стойност на репутацията към 31.12.2019 г. Към 31.12.2019 г. Групата отчита репутация в размер на 2 070 680 хил. лв. в резултат на инвестиция в 100 % от акционерния капитал на "България Дивелопмънт Холдингс Лимитед" ЕАД	Нашите одиторски процедури, без да се ограничават до, включиха оценка на методологическата и математическа точност на използвания финансов модел при теста за обезценка, преглед на адекватността на използваните основни допускания, преглед на методологията използвана от ръководството при изготвянето на бъдещите парични потоци,

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
включително нейните дъщерни дружества. Основната цел на дъщерното дружество е реализацията на мащабен ваканционно-развлекателен, бизнес и жилищен комплекс "Света София". Репутацията, призната в резултат от бизнес комбинации се тества за наличие на обезценка поне ежегодно, чрез идентифициране на обект генериращи парични потоци (ОГПП), към който принадлежи и определянето на възстановимата стойност на този обект, с помощта на независими външни оценители, ангажирани от Групата. Тестът за обезценка включва прилагането на определени предположения, оценки и допускания, включително бъдещи парични потоци, дългосрочни темпове на растеж, дисконтови норми и други. При извършването на теста за обезценка ръководството е използвало и независими външни оценки, изготвени от водещи международни и местни оценителски компании. Ние определихме възстановимата стойност на репутацията като ключов одиторски въпрос поради нейната същественост за консолидирания финансов отчет и поради необходимостта ръководството да извърши съществени предположения, преценки и приблизителни оценки по отношение на бъдещата реализация на проекта.	преглед на докладите на независимите външни оценители. Ние включихме и експерт оценител в одитния екип, който да подпомогне извършването на нашите одиторски процедури. По същество ние извършихме следното: - Запознаване със счетоводната политика на Групата във връзка с признаване, оценяване и тестване за обезценка на репутацията и съпоставяне с изискванията на МСФО; - Тест за коректното определяне на репутацията към ОГПП, към който принадлежи; - Запознаване с плановете на ръководството за развитието и реализацията на проекта; - Преглед на математическата точност и адекватност на финансовия модел; - Идентифициране и анализ на използваните основни допускания; - Анализ на чувствителността на използваните основни допускания; - Преглед и анализ на оценителските доклади на независимите външни оценители; - Оценка на квалификацията и компетентността на външните оценители, ангажирани от Групата; - Дискусии и срещи с ръководството, експерти на Групата и независими външни оценители относно използваните модели за оценка и основни допускания; - Сравнение на установената възстановима стойност с балансовата стойност на репутацията и преизчисление на размера на обезценката; - Преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата относно репутацията и тестовете за обезценка.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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.

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, по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние също така изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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), приложими 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 консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на групата 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.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността и, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се 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.

Crowe

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 консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се 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 Групата.
- 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 налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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 консолидирания финансов 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов 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 Приложение 29 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет", включват оценяване дали консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 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 консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов 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.

- „Кроу България Одит" ЕООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на „Кепитъл Консепт Лимитед" АД („Дружеството") от общото събрание на акционерите, проведено на 25.10.2019 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Групата 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 Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита
гр. София
31 юли 2020 г.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

	Приложения	2019 хил. лв.	2018 хил. лв. Преизчислен
Приходи от продажби	6	1 794	1 378
Други приходи	7	29	801
Разходи за материали	10	(509)	(504)
Разходи за външни услуги	8	(3 215)	(700)
Разходи за амортизация и обезценка	13,14, 15	(3 565)	(3 123)
Обезценка на репутация	18	(74 805)	-
Разходи за персонала	9	(1 552)	(1 189)
Други разходи	11	(799)	(1 477)
Загуба от оперативна дейност		**(82 622)**	**(4 814)**
Финансови приходи / (разходи), нетно	12	**(2 967)**	**(1 156)**
Загуба преди данък върху печалбата		**(85 589)**	**(5 970)**
Разход за данък върху печалбата		(2)	-
Загуба за годината от продължаващи дейности		**(85 591)**	**(5 970)**
Нетна загуба за годината		**(85 591)**	**(5 970)**
ОБЩО ВСЕОБХВАТНА ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		**(85 591)**	**(5 970)**
(Загуба) / Доход на акция в лева (лв. на акция)	23.2	**(0.04)**	**(0.00)**

Съставител:
"ОГИС" ЕООД - Огнян Илиев Стефанов

Изпълнителен директор:
Пуи Сзе Джози Лок

Дата на съставяне: 27.07.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 31.07.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско Дружество
Георги Калоянов,
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 година

	Приложения	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	13	121	15 742
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	15	4 724	4 847
Нематериални активи	14	47	56
Предоставени дългосрочни заеми	16	792	1 953
Репутация	18	2 070 680	2 145 485
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	17	47	47
Активи по отсрочени данъци		12	16
		2 076 423	**2 168 146**
Текущи активи			
Материални запаси	19	99	110
Търговски и други вземания	20	21 064	6 148
Данъци за възстановяване	21	240	206
Парични средства и парични еквиваленти	22	1 545	111
		22 948	**6 575**
ОБЩО АКТИВИ		**2 099 371**	**2 174 721**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		2 151 467	2 151 467
Премиен резерв		16	16
Други капиталови компоненти		1 279	1 279
Непокрита загуба		(102 096)	(16 505)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	23	**2 050 666**	**2 136 257**
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	24	38 995	34 565
Получени дългосрочни заеми		5 687	-
Нетекущи търговски задължения	26	18	25
		44 700	**34 590**
Текущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	24	21	22
Търговски и други задължения	26	3 421	3 105
Данъчни и осигурителни задължения	27	563	747
		4 005	**3 858**
ОБЩО ПАСИВИ		**48 705**	**38 464**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**2 099 371**	**2 174 721**

Съставител:
"ОГИС" ЕООД - Огнян Илиев Стефанов
Дата на съставяне: 27.07.2020 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 31.07.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

Изпълнителен директор:
Пуи Сзе Джози Лок

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Рег. № 167 КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД АД CAPITAL CONCEPT LIMITED JSC СОФИЯ SOFIA

Приложенията на страници от 5 до 40 са неразделна част от консолидирания финансов отчет

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

	Приложения	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 314	1 881
Плащания на доставчици		(7 941)	(1 732)
Плащания към персонала и осигурителни институции		(1 267)	(1 102)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(5)	(437)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		146	167
Платени данъци върху печалбата		(7)	(2)
Платени лихви и банкови такси по оборотни средства		(29)	(15)
Други постъпления/(плащания), нетно		(120)	(167)
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		**(6 909)**	**(1 407)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи		(13 373)	(75)
Постъпления от продажба на дъщерно дружество		12 716	-
Възстановени заеми към свързан лица		(2 433)	(25)
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		**3 090**	**100**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми от свързани лица		5 423	1 552
Постъпления от заеми от несвързани лица		6 010	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		**11 433**	**1 562**
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		**1 434**	**45**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		111	66
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	22	**1 545**	**111**

Съставител:
"ОГИС" ЕООД - Огнян Илиев Стефанов

Изпълнителен директор:
Пуи Сзе Джози Лок

Дата на съставяне: 27.07.2020 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 31.07.2020г.
За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско Дружество
Георги Калоянов,
Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

	Основен акционерен капитал хил. лв.	Премиен резерв хил. лв.	Непокрита загуба хил. лв.	Други капиталови компоненти хил. лв.	Общо собствен капитал хил. лв.
Салдо към 01.01.2018 г.	**2 151 467**	**16**	**(10 535)**	**1 279**	**2 142 227**
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	**(5 872)**	-	**(5 872)**
загуба за годината	-	-	(5 872)	-	(5 872)
Салдо към 31 декември 2018 г.	**2 151 467**	**16**	**(16 407)**	**1 279**	**2 136 355**
Корекция	-	-	(98)	-	(98)
Коригирано салдо към 1 януари 2019 г.	**2 151 467**	**16**	**(16 505)**	**1 279**	**2 136 257**
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	**(85 591)**	-	**(85 591)**
загуба за периода	-	-	**(85 591)**	-	**(85 591)**
Салдо към 31 декември 2019 г.	**2 151 467**	**16**	**(102 096)**	**1 279**	**2 050 666**

Съставител:
"ОГИС" ЕООД - Огнян Илиев Стефанов
Дата на съставяне: 27.07.2020 г.

Изпълнителен директор:
Пуи Сзе Джози Лок

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 31.07.2020г.

За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско Дружество

Георги Калоянов,
Управител,
Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложения към финансовия отчет

1. Информация за Групата

„КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД е вписано в Търговския регистър на 18.11.2008 г. с ЕИК 200478388. Към 31.12.2019 г. Групата е със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ 115Г, Бизнес сграда Мегапарк ет.5, офис В.

1.1 Структура, собственост и управление

Към 31.12.2019 г. структурата на акционерите, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството-майка, е както следва:

Акционер	***Брой акции***	***Дял в капитала***
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1 128 818 484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	533 894 930	24.82%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Уърлд Соурс Корпорейшън Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%

Към 31.12.2019 г. Дружеството-майка има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Пуи Сзе Джози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД;
- Хо Йее Юнис Чан – Изпълнителен директор и Член на СД (считано от 08.06.2015 г.);
- Минг Ю Чинг – Член на СД (считано от 31.03.2017 г.);

Групата се представлява от Пуи Сзе Джози Лок – Изпълнителен директор и Председател на СД.

Към 31.12.2019 г. в „КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) има 43 служители.

1.2 Структура на Групата

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

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

Към 31.12.2019 г. структурата на Група Кепитъл Консепт Лимитед (Групата) включва „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД като дружество-майка и следните дъщерни дружества:

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

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

1.3 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството-майка включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които Дружеството-майка участва; финансиране на дружествата, в които Дружеството-майка 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 титуляр на Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014 г., издаден от Министерството на Икономиката и Енергетиката на Република България. Акционерното дружество стартира реализация на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс Св. София - община Елин Пелин“. Първоначално планираната инвестиция включва изграждането на търговско-развлекателен комплекс от хотели, изложбена зала, търговски площи, закрит воден парк, концертни зали, казино, аквариум и др. в землището на с. Мусачево и с. Равно поле, община Елин Пелин. Като част от своята инвестиционна програма, „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е придобило 100% от дружествените дялове на дружество „Голф Клуб“ ЕООД, собственик на голф игрище Света София в землището на Равно поле.

След продължителни обследвания, анализи и проучвания на София и прилежащите ѝ околности „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД получава ново предложение и през 2019 г. Дружеството взема решение да промени местоположението на своя проект, като прави първите стъпки към придобиване на земя, находяща се в аналогична близост до гр. София, в землището на с. Кътина. Административно, селото е зачислено към столичния район „Нови Искър“. По същината си, проектът запазва своята визия за единствен по рода си търговско-развлекателен комплекс, като се налагат незначителни концептуални промени, свързани с различния терен на земята, върху която ще се разположи. През 2019 г. Дружеството заплаща и аванс, свързан с придобиването на земята, като оформянето на сделката и фактическото ѝ придобиване е в процес на финализиране и към момента на изготвяне на настоящия отчет.

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

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

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

„Модерн Инвестмънт“ ЕООД - предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и

консултации, както и всяка друга дейност, позволена от закона. Дружеството извършва част от дейността по изграждането и реализацията на инвестиционния проект в направления: управление на проектирането, строителството и разходите; планиране и бюджетиране.

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет

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

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

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

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

Основната цел на ръководството и управляваната от него Група е реализацията на инвестиционен проект „Ваканционно-развлекателен комплекс „Св. София“, като планираната инвестиция включва изграждането на комплекс с площ от приблизително 1.5 млн. кв. м., включващи казино, 5 и 6-звездни хотели, изложбен и конгресен център, закрит аквапарк, мултифункционална арена, търговски център, жилищни апартаменти, международен финансов център, и др. обекти. Ръководството е направило прогноза за икономическата реализация на проекта на база предположения относно бъдещите продажни цени, заетост на хотелите, темп на растеж и норми на дисконтиране, които представляват основни допускания в използваните финансови модели. В прогнозите е отразен и риска от настъпваща криза, свързана с разпространението на Covid-19, подробно описан в т. 31 „Събития след края на отчетния период“. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства във връзка с успешната реализация на проекта. Действителните резултати могат да се различават и да наложат промяна в стойността на репутацията на Групата през следващи отчетни периоди. Съществена промяна в използвани основни допускания като например забавяне на план-реализация на проекта, концептуална промяна на проекта, промяна в продажни цени на недвижимите имоти, очакван брой посетители и други може да доведе до значителни разлики в стойността и реализацията на проекта. През периода Дружеството е признало загуба от обезценка на репутация в размер на 74 805 хил. лв., което е довело до текущ резултат загуба в размер на 85 591 хил. лв. Собственият капитал на Групата към 31.12.2019 г. е под регистрирания му акционерен капитал.

Ръководството на Групата ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на коронавирус пандемията върху развитието на изпълнението на проекта Св. София. Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие и реализацията на проекта, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците и интереса от международни инвеститори в проекта ще успее да продължи своята дейност в обозримо бъдеще.

3. Промени в счетоводната политика

3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение – прието от ЕС на 22 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменения на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия -** Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите** – прието от ЕС на 23 октомври 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

През текущата година Групата е приложила МСФО 16 Лизинги (издаден от СМСС през януари 2016), който е в сила за годишни периоди, които започват на или след 1 януари 2019.

МСФО 16 въвежда нови или изменени изисквания по отношение на счетоводното отчитане на лизинга. Той въвежда значителни промени в счетоводното отчитане на лизингополучателя, като премахва разликата между оперативен и финансов лизинг и изисква признаването на актив с право на ползване и лизингово задължение при започване на всички лизингови договори, с изключение на краткосрочните лизингови договори и лизингови договори, активите, по които са с ниска стойност и когато такива облекчения са приети. За разлика от счетоводното отчитане на лизингополучателя, изискванията по отношение на счетоводното отчитане на лизингодателя остават до голяма степен непроменени.

Датата на първоначалното прилагане на МСФО 16 за Групата е 1 януари 2019. Прилагането на МСФО 16 няма ефект върху финансовото състояние на Групата, т.к. тя не отчита договори за лизинг.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС

- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1 Общи приложения

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

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

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

4.1 Дефиниции

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

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

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

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация.

Неконтролиращо участие – това са дяловете на акционери / съдружници – трети лица, извън тези на съдружниците на дружеството-майка. Те се посочват самостоятелно в консолидираните отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал.
Към 31.12.2019 г. няма неконтролиращо участие в Групата, тъй като дружеството-майка е едноличен собственик на капитала на останалите дружества от Групата. Поради това тя не предоставя обобщена финансова информация за дъщерните си дружества.

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. Групата представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

4.3 Принципи на консолидацията

Консолидираният годишен финансов отчет включва годишните финансовите отчети на дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, изготвени за периода от 1 януари 2019 г. до 31 декември 2019 г., а сравнителните данни са за 2018 г. Годишните финансови отчети на дружествата от Групата за 2019 г. за целите на консолидацията са съставени при прилагане на единни счетоводни политики за едни и същи сделки и други събития, станали при сходни обстоятелства и периоди. Годишните финансови отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка.

4.3.1 Консолидация на дъщерни дружества

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

4.3.2 Придобиване на дъщерни дружества

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

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

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

4.4 Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.5 Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с услуги.

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

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

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

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

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

4.6 Приходи от лихви и дивиденти

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.
Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.7 Оперативни разходи

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено, или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8 Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.8.1 Признаване и отписване

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

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

4.8.2 Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

- Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (с или без рекласификация в печалбата или загубата).

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

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

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

4.8.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

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

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

4.8.4 Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания.

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

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

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

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

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

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

Финансовите пасиви на Групата включват търговски и други финансови задължения.

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

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

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

4.9 Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци, паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

4.10 Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

4.11 Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на Групата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2019 г. е 10 %.

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми

временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

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

Отсрочени данъчни активи на Групата се представят нетно срещу негови отсрочени данъчни пасиви, когато и доколкото то се явява за тях данъчния платец в съответната юрисдикция, и то тогава и само тогава, когато Дружеството-майка има законно право да извършва или получава нетни плащания на текущи данъчни задължения или вземания по данъците върху печалбата.

4.12 Дълготрайни материални активи

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

4.12.1 Първоначално оценяване

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

Дружеството-майка 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.

4.12.2 Последващо оценяване

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

4.12.3 Методи на амортизация

Групата използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на

оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

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

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

4.12.4 Последващи разходи

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

4.13 Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.3.2 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.15 за информация относно тестовете за обезценка. При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.14 Нематериални активи

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

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

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

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

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

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

- Програмни продукти 2-10 години

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

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

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

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

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията, за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.16 Материални запаси

Материалните запаси включват резервни части и стоки. Те са оценени по по-ниската от: цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване включва всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими

данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов за тяхното използване вид. При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът среднопретеглена цена. Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. В края на всяка финансова година Дружеството-майка извършва преглед на състоянието и използваемостта на наличните материални запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, Дружеството-майка обезценява материалните запаси до нетна реализируема стойност.

4.17 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

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

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

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

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

4.18 Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.19 Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.19.1 Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Дружеството-майка очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Към 31 декември 2019 г. най-добрата преценка на ръководството за очакваните кредитни загуби на вземания от свързани лица, вземания по предоставени заеми и търговски и други вземания възлиза на 626 хил. лв. (2018 г.: 7 хил. лв.).

4.19.2 Тестове за обезценка на нефинансови активи и репутация

Репутацията се тества всяка година за обезценка, като към 31.12.2019 г. Групата е извършила тест за обезценка на репутацията си, възникнала от инвестицията си в дъщерно дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД. Възстановимата стойност на репутацията, съгласно МСС 36, е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и неговата стойност в употреба. За да определи възстановимата стойност на ОГПП, към който е разпределена репутацията, ръководството на Дружеството-майка изчислява очакваните бъдещи парични потоци от инвестицията, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на нетната настояща стойност и очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите продажни цени, заетост на хотелите, темп на растеж и норми на дисконтиране, които представляват основни допускания в използваните финансови модели. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства във връзка с успешната реализация на проекта. Действителните резултати могат да се различават и да наложат промяна в стойността на инвестицията на Дружеството-майка през следващи отчетни периоди. Съществена промяна в използвани основни допускания, като например забавяне на план-реализация на проекта, концептуална промяна на проекта, промяна в продажни цени на недвижимите имоти, очакван брой посетители и други може да доведе до значителни разлики във възстановимата стойност. За определянето на възстановимата стойност на ОГПП, към който е разпределена репутацията Дружеството-майка ангажира водеща местна оценителска компания, която изготвя независима оценка на справедливата стойност. За повишаване надеждността на ненаблюдаемите параметри в оценката Дружеството-майка ангажира водещи международни оценителски компании, които изготвят независими оценки на проекта.

5. Оперативни сегменти

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

6. Приходи от продажби

	2019 хил. лв.	*2018* хил. лв.
Приходи от организиране на събития	823	752
Приходи от хотел, спа и ресторант	174	170
Приходи от услуги-голф	357	174
Приходи от членски внос	383	266
Приходи от реклама	26	6
Приходи от спонсорства	-	1
Приходи от наем	29	9
Други приходи	2	-
Общо	**1 794**	**1 378**

7. Други приходи

	2019 хил. лв.	*2018* хил. лв.
Приходи от продажби на стоки	154	167
(Себестойност на продадените стоки)	(126)	(122)
Приходи от лихви НАП за невъзстановен ДДС в законния срок	1	-
Отписани задължения	-	10
Отписана провизия съдебно дело	-	746
Общо	**29**	**801**

8. Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	*2018* хил. лв.
Консултантски услуги	2 175	28
Разходи за офис – наем, поддръжка, почистване	234	162
Счетоводни и одит услуги	233	140
Правни услуги	69	14
Наем и поддръжка на МПС	13	52
Други външни услуги	491	304
Общо	**3 215**	**700**

9. Разходи за персонала

	2019 хил. лв.	**2018** хил. лв.
Разходи за възнаграждения	1 317	1 028
Разходи за социални осигуровки	235	161
Общо	**1 552**	**1 189**

10. Разходи за материали

	2019	*2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
Хранителни продукти и напитки	202	192
Други разходи	299	292
Разходи за оборудване	1	9
Офис материали	7	3
Материали конференция	-	5
Канцеларски и хигиенни материали	-	1
Гориво	-	2
Общо	**509**	**504**

11. Други разходи

	2019	*2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
Присъдени суми по съдебни и арбитражни дела	1	525
Провизия съдебно дело	136	480
Провизия правни услуги	196	98
Разход за данък при източника	196	-
Общински данъци	137	-
Хотелско настаняване	14	35
Транспортни услуги	-	11
Разходи за натрупани неизползвани отпуски	8	8
Местен данък МПС	-	1
Обезценка вземания	61	-
Други разходи	50	319
Общо	**799**	**1 477**

12. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват:	*2019*	*2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от лихви по предоставени заеми	76	86
Общо	**76**	**86**

Финансовите разходи включват:	*2019*	*2018*
Разходи за лихви по получени заеми	1 669	1 228
Разходи по валутно-курсови	43	7
Загуба от продажба на дъщерно дружество	705	-
Обезценка за очаквани кредитни загуби	626	7
Общо	**3 043**	**1 242**

13. Имоти, машини и оборудване

	Земя и подобрения	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Стопански инвентар	Транспортни Средства	Подобрения на нает актив	Общо
Към 31 декември 2017								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 490	2 412	502	60	310	26 953
Обезценка	-	(1 162)	(49)	-	-	-	-	(1 211)
Натрупана амортизация	(3 122)	(2 258)	(577)	(2 269)	(404)	(38)	(175)	(8 843)
Балансова стойност	**7 598**	**8 039**	**864**	**143**	**98**	**22**	**135**	**16 899**
Придобити/отписани активи през 2018 година								
Придобити	-	-	-	27	3	-	-	30
Отписани	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация през 2018 година								
Начислена амортизация	(402)	(420)	(62)	(123)	(18)	(15)	(62)	(1 102)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-
Начислена обезценка	-	(85)	-	-	-	-	-	(85)
Балансова стойност	**7 196**	**7 534**	**802**	**47**	**83**	**7**	**73**	**15 742**
Към 31 декември 2018								
Отчетна стойност	10 720	11 459	1 490	2 439	505	60	310	26 983
Обезценка	-	(1 247)	(49)	-	-	-	-	(1 296)
Натрупана амортизация	(3 524)	(2 678)	(639)	(2 392)	(422)	(53)	(237)	(9 945)
Балансова стойност	**7 196**	**7 534**	**802**	**47**	**83**	**7**	**73**	**15 742**
Придобити/отписани активи през 2019 година								
Придобити	-	-	-	10	2	-	-	12
Отписани	(10 720)	(11 459)	(1 479)	(50)	(6)	-	-	(23 714)
Амортизация през 2019 година								
Начислена амортизация	(133)	(18)	(23)	(17)	(18)	(7)	(62)	(278)
Отписана амортизация	3 657	2 698	654	50	6	-	-	7 065
Отписана обезценка	(4 965)	7 733	49	-	-	-	-	2 817
Начислена обезценка	4 965	(6 488)	-	-	-	-	-	(1 523)
Балансова стойност	**-**	**-**	**3**	**40**	**67**	**-**	**11**	**121**
Към 31 декември 2019								
Отчетна стойност	-	-	11	2 399	501	60	310	3 281
Обезценка	-	-	-	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация	-	-	(8)	(2 359)	(434)	(60)	(299)	(3 160)
Балансова стойност	**-**	**-**	**3**	**40**	**67**	**-**	**11**	**121**

Към 31.12.2019 г. ръководството на Групата е направило преглед и не е установило наличие на условие за обезценка на активи.

Дружеството-майка няма заложени активи като обезпечение. Към 31.12.2019 г. отчетната стойност на напълно амортизираните или обезценени имоти, машини и съоръжения е 2 667 хил. лв. (2018 г.: 3 610 хил. лв.).

С вписване No. 20190527125652 на 27.05.2019г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията „Голф Клуб“ ЕООД става съучредител и апортира всички свои недвижими имоти в капитала на новоучредено дружество – „МТП Голф Клуб“ АД. „Голф Клуб“ ЕООД притежава 98.68% от акциите на дружеството. Вследствие на извършената експертна оценка на недвижимите имоти, Групата призна загуба от обезценка в размер на 1 523 хил. лв. по отношение на апортираните сгради.

На 29.05.2019г. между „Голф Клуб“ ЕООД, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД от една страна и „МТП Финанс“ ЕООД в качеството му на купувач по сделката се сключва договор за продажба на акции на „МТП Голф Клуб“ АД. Продавачът се съгласява да прехвърли 100% от капитала на „МТП Голф Клуб“ АД, а като допълнително споразумение по сделката се договаря „МТП Финанс“ ЕООД да прекрати изп. дело No. 20177810400647 по описа на ЧСИ Георги Дичев No. 781, като по този начин се уреждат всички запори и възбрани от този кредитор срещу дружествата от групата по това дело. В резултат от сделката Групата признава загуба от продажба на дъщерно дружество в размер на 705 хил. лв.

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

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

14. Нематериални дълготрайни активи

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на нематериалните дълготрайни активи е 47 хил. лв. (2018 г. 56 хил. лв.) и амортизацията за годината е 9 хил. лв. (2018 г. 6 хил. лв.). Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални дълготрайни активи към 31.12.2019 е 79 хил. лв.

15. Дълготрайни материални активи в процес на изграждане

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

През отчетния период, капитализираните разходи възлизат на 1 624 хил. и начислената обезценка е в размер на 1 754 хил. лв.

През 2019 г. Групата взема решение да промени местонахождението на своя проект. По същина, Групата решава да запази своята визия за единствен по рода си търговско-развлекателен комплекс, като се налагат незначителни концептуални промени, свързани с различния терен на земята, върху която ще се разположи. В тази връзка, се налага част от разходите, капитализирани до момента, да се обезценят, тъй като са свързани с проучвания на стария терен, находящ се в землището на с. Мусачево. Отписват се разходи за геодезически заснемания, геоложки, хидрогеоложки и сеизмични проучвания на земята в с. Мусачево, както и разходите за Сертификат за приоритетен инвестиционен проект П-2/04.08.2014 г., изтекъл през м. август 2019 г.

Към 31.12.2019 г. натрупаните разходи в себестойността на инвестиционния проект включват, основно, получени услуги по проучване, проектиране и дизайн и са в размер на 4 724 хил. лв. (31.12.2018 г.: 4 854 хил. лв.).

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

16. Предоставени дългосрочни заеми

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

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Дългосрочни заеми, предоставени на трети лица (главница)	1 121	1 721
Лихва по дългосрочни заеми, предоставени на трети лица	460	396
Очаквани кредитни загуби	(789)	(164)
Общо	**792**	**1 953**

Условията по предоставените дългосрочни заеми са както следва:

Вид валута	*Договорена сума*		*Падеж*	*Лихвен %*	*31.12.2019*	*31.12.2018*
	EUR'000	*BGN'000*			хил. лв.	хил. лв.
Евро	470	919	23.10.2024 г.	5%	360	913
Евро	389	761	11.11.2024 г.	5%	761	761
Евро	2 000	3 912	10.09.2024 г.	5%	-	47
					1 121	**1 721**

17. Дългосрочни вземания от предоставени депозити

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Платен депозит по дългосрочен договор за наем на офис	47	47
Общо	**47**	**47**

18. Репутация

Представената репутация в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2018 г. в размер на 2 145 485 хил. лв. представлява разликата между покупната цена на придобиването на “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” заедно с дъщерните и компании и нетните им активи на консолидирана база. Към 31.12.2019 г. ръководството на Групата е извършило тест за обезценка и е установило, че са настъпили условия за обезценка.

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

Основната дейност на дъщерното дружество “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” предвижда реализацията на инвестиционен проект „Св. София“, който е в процес на изпълнение. Проектът “Св. София” има за цел да бъде уникална дестинация в Европа за казино и развлекателни дейности с идеята да пресъздаде курорт в стил Лас Вегас или Макао на континента. Проектът ще бъде разположен върху четири парцела, които се простират на обща площ от 1 681 554 кв.м., находящи се в землището на с. Кътина.

През 2019 г. е взето решение за промяна местоположението на проекта „Св. София“ и са направени първите стъпки към придобиване на земята, върху която ще бъде разположен комплексът, находяща се в непосредствена близост до гр. София, в землището на с. Кътина. По-голямата част от натрупаните разходи за проекта на предишното му местонахождение бяха обезценени напълно през 2019 г.

Проектът ще бъде изпълнен на две фази. Според настоящите планове първата фаза на развитие включва 5-звезден хотел с 2100 стаи, 6-звезден хотел с 280 стаи, играли и развлекателни съоръжения, търговски център, изложбен център, закрит играл център, закрит воден парк, мултифункционална арена и други съоръжения, както и частично благоустрояване на жилищни зони със сгради, състоящи се от жилищни имоти, в близост до развлекателния курорт. Втората фаза ще включва изграждане и продажба на луксозни жилищни имоти, находящи се в землището на развлекателния курорт.

В хода на проекта Групата използва оценителските услуги на една от водещите оценителски международни компании с опит в развлекателната индустрия и недвижимите имоти да изготвят оценка на инвестиционната стойност на проекта през януари 2015 г., юли 2016 г. и май 2019 г. и март 2020 г., като последната оценка на инвестиционната стойност към март 2020 г. е в размер на 2 097 960 хил. лв.

Периодът на бизнес модела обхваща 13-годишен период (2020г. – 2033г.) тъй като проектът е мащабен и е в сферата на недвижимите имоти, където реализацията и достигането на ниво на матуритет обхваща по-дълъг период. Годината на терминална стойност обхваща стабилен растеж и нормализирани нива на печалба, представляващи компанията в дългосрочен план като използваната терминална норма на растеж е 3%. Във финансовия модел за оценка на проекта нормите на дисконтиране варират между 8,25% за жилищни площи и 11.51% за развлекателния комплекс.

Заключението на ръководството е, че към 31.12.2019 г. възстановимата стойност на проекта на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД е в размер на 2 097 960 хил. лв.

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

Обект	Промяна	Ненаблюдаеми предположения	Въздействие върху стойността на проекта
Жилищна зона	-100 пп	Продажна цена на кв. м.	Намаление с 0.6%
Жилищна зона	+100 пп	Цена за построяване на кв. м.	Намаление с 0.3%
Казино	10 евро	Приход от казино на човек	Увеличение с 6.1%
Казино	+ 500 пп	Среден брой посетители на година	Увеличение с 4.7%
Хотели	10 евро	Цена на нощувка	Увеличение с 2.3%
Хотели	-100 пп	Заетост	Намаление с 0.5%
Комплекс	+ 100 пп	Норма на дисконтиране	Намаление с 14.8%
Жилищна зона	+ 100 пп	Норма на дисконтиране	Намаление с 2.4%
Комплекс	- 100 пп	Терминална норма на растежа	Намаление с 2.4%
Целия проект	1 година	Закъснение на проекта	Намаление с 9.7%

За целите на теста за обезценка, репутацията е разпределена към груповите активи на обекта, генериращ парични потоци. Обобщената балансова стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, е както следва:

	2019
	хил. лв.
Репутация	2 145 485
Други активи на ОГПП	27 280
Балансова стойност на ОГПП	2 172 765
Възстановима стойност	2 097 960
Обезценка	**74 805**

Както е видно от горната таблицата, възстановимата стойност е по-ниска от балансовата стойност на ОГПП към 31.12.2019 г. и е налице необходимост от начисляване на обезценка на репутацията в размер на 74 805 хил. лв. След обезценка на ОГПП възстановимата стойност е равна на балансовата стойност. Затова всяка неблагоприятна промяна в основните допускания би довела до допълнителна обезценка.

Към 31.12.2019 г. Групата обезценява стойността на репутацията със 74 805 хил. лв. Загубата от обезценка е призната на ред „Обезценка на репутация“ в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

19. Материални запаси

	31.12.2019	*31.12.2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
Стоки и аксесоари за голф	98	109
Резервни части	1	1
Общо	**99**	**110**

20. Търговски и други вземания

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

Вземанията от клиенти са в лева и са безлихвени.

	31.12.2019	*31.12.2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
Предоставени аванси на доставчици	19 953	5 905
Вземания от клиенти, Бруто	*71*	*47*
Провизирани кредитни загуби	*(21)*	*(21)*
Платени обезценени вземания	*2*	*-*
Вземания от клиенти, нетно	*52*	*26*
Предоставени депозити	26	26
Вземания от доверители	-	11
Предплатени разходи	1	1
Други вземания	1 032	179
Общо	**21 064**	**6 148**

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

Групата се е ангажирала с предварителен договор за придобиване на земя, въз основата на който е предплатило аванс за придобиването ѝ в размер на 19 929 хил. лв. Платената сума се счита за част от продажната цена на имотите и представлява 30% от общата стойност на сделката.

21. Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване включват:

	31.12.2019	*31.12.2018*
	хил. лв.	**хил. лв.**
ДДС за възстановяване	240	206
Общо	**240**	**206**

22. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват:

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	1 522	56
Парични средства в брой	23	55
Общо	**1 545**	**111**

23. Собствен капитал

Собственият капитал включва:

	31.12.2019 хил. лв.
Основен капитал	2 151 467
Премиен резерв	16
Други капиталови компоненти	1 279
Непокрита загуба към 31.12.2018 г.	(16 505)
Текуща загуба	(85 591)
Общо	**2 050 666**

23.1 Акционерен капитал

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

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

Превишението на емисионната стойност над номиналната стойност в размер на 16 хил. лв. е представено като премиен резерв в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2019 г. регистрираният акционерен капитал на дружеството-майка възлиза на 2 151 467 хил. лв., разпределен в 2 151 467 000 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Непокритата загуба е в размер на 16 505 хил. лв. до 31.12.2018 г., а текущата загуба за периода 01.01.2019 г.-31.12.2019 г. е 85 591 хил. лв. Към 31.12.2019 г. структурата на акционерите, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството-майка, е както следва:

Акционер	***Брой акции***	***Дял в капитала***
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао	1 128 818 484	52.47%
Бетър Краун Лимитед, Хонг Конг	533 894 930	24.82%
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Кепитал Гранд Корпорейшън Лимитид, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Уърлд Соурс Корпорейшън Лимитед, Хонг Конг	107 573 350	5.00%
Миноритарни акционери под 5% участие	166 033 536	7.71 %
ВСИЧКО:	**2 151 467 000**	**100 %**

23.2 Основен доход на акция

	31.12.2019	***31.12.2018***
	хил. лв.	**хил. лв.**
Среднопретеглен брой акции (хил. бр.)	2 151 467	2 151 467
Нетна загуба за периода (BGN '000)	(85 591)	(5 872)
(Загуба)/доход на акция (BGN)	**(0.04)**	**(0.00)**

23.3 Други капиталови компоненти

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

Варантите са допуснати до търговия на Основен пазар BSE на Българска Фондова Борса-София АД, считано от 22.06.2015 г. В случай, че правата не са упражнени от притежателите на варанти до изтичане на 6-годишния срок (28.05.2021 г.), варантите губят своята стойност напълно и се обезсилват. Набраните средства от емисията варанти на дружеството-майка в размер на 1 375 хил. лв. са представени като други капиталови компоненти в консолидирания годишен отчет за финансово състояние, нетно от разходите по емисията:

	31.12.2019
	хил. лв.
Емисионна стойност	1 375
Трансакционни разходи	(96)
Резерв по издадени варанти	**1 279**

24. Задължения към свързани предприятия

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Получени дългосрочни заеми от собственици, в т.ч.:	**39 016**	**34 587**
главница	*35 900*	*30 506*
лихви	*3 116*	*4 081*
Общо, в т.ч.	**39 016**	**34 587**
нетекущи	*38 995*	*34 565*
текущи	*21*	*22*

Заемите от свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни обезпечения. Свързаността е посочена в пояснение 29.

25. Получени дългосрочни заеми

Задълженията към трети лица по получени заеми включват:

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Получени дългосрочни заеми от трети лица, в т.ч.:	**5 687**	**-**
главница	*5 621*	-
лихви	*66*	-
Общо, в т.ч.	**5 687**	**-**
нетекущи	*5 687*	-

Заемите от несвързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни обезпечения.

26. Търговски и други задължения

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Задължения по осъдителни решения на арбитражни и съдебни дела	1 768	1 631
Задължения по цесии	681	681
Задължения за правни услуги	293	98
Задължения към доставчици	430	438
Получени аванси от клиенти	191	176
Задължения към персонала за неизползвани отпуски	49	9
Начисления	9	5
Други задължения	-	1
Задълженията по лизингови договори	-	6
Задължения към персонала за текущи възнаграждения	18	85
Нетекуща част на търговски задължения	(18)	(25)
Общо търговски и други задължения	**3 421**	**3 105**

27. Данъчни и осигурителни задължения

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Задължения за данък при източника	358	123
Задължения за местни данъци и такси	37	261
Задължение по концесия	26	115
Задължения по ДДС	79	112
Задължения за осигурителни вноски	40	98
Задължения по ЗДДФЛ	19	36
Задължения за лихви НАП	3	-
Задължения за еднократни данъци	1	-
Задължения за корпоративен данък печалба	-	2
Общо	**563**	**747**

28. 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-майка. 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 изпълнителния директор.

28.1 Финансови активи (кредити вземания)

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Предоставени дългосрочни заеми	792	1 953
Търговски вземания	52	26
Парични средства и парични еквиваленти	1 545	111
Общо	**2 389**	**2 090**

28.2 Финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност

	31.12.2019 хил. лв.	*31.12.2018* хил. лв.
Задължения към свързани лица	39 016	34 587
Получени дългосрочни заеми	5 687	-
Търговски и други задължения	3 172	2 756
	47 875	**37 343**

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

- **Ценови риск**

Дружеството-майка не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите/продуктите, обект на неговите операции, доколкото към датата на финансовия отчет няма продажби, които да се повлияват значително от външни фактори.

- **Валутен риск**

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

- **Кредитен риск**

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

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

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

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

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

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

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

Разпределението по фази към 31.12.2019 г. и към 31.12.2018 г. е както следва:

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

Рейтинг 31 декември 2019 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
A минимален риск	-	-	-	-
B нисък риск	-	-	-	-
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	-	-	-
E висок риск	-	1 580	-	1 580
R загуба	-	-	-	-
Експозиция на парични заеми преди обезценка	**-**	**1 580**	**-**	**1 580**
Обезценка на парични заеми	**-**	**(788)**	**-**	**(788)**
Експозиция на парични заеми след обезценка	**-**	**792**	**-**	**792**

Определяне на значително увеличение на кредитния риск

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

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

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

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

- **Ликвиден риск**

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

- **Матуритетен анализ**

По-долу са представени финансовите пасиви на Групата към датата на отчета за финансовото състояние, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019	до 1 м.	1 до 3 м.	3 до 12м	над 1 г.	Общо:
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви					
Задължения към свързани лица	21	-	-	38 995	39 016
Получени дългосрочни заеми	-	-	-	5 687	5 687
Търговски и други задължения	3 172	-	-	-	3 172
Общо	**3 193**	**-**	**-**	**44 682**	**47 875**

31 декември 2018	до 1 м.	1 до 3 м.	3 до 12м	над 1 г.	Общо:
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви					
Задължения към свързани лица	22	-	-	34 565	34 587
Търговски и други задължения	2 756	-	-	-	2 756
Общо	**2 778**	**-**	**-**	**34 565**	**37 343**

Риск на лихвоносни паричните потоци

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

Групата има значителна част лихвоносни пасиви, представляващи ползвани заемни средства от свързани лица. Заемите, които дружеството-майка 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**

31 декември 2019	*с плаващ лихвен %*	*с фиксиран лихвен %*	*безлихвени*	*Общо*
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	-	792	1 597	2 389
Финансови пасиви	-	44 703	2 879	47 582

31 декември 2018	*с плаващ лихвен %*	*с фиксиран лихвен %*	*безлихвени*	*Общо*
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	-	1 721	396	2 117
Финансови пасиви	-	34 587	2 756	37 343

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството-майка във връзка с управление на капитала са:

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

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	**2 050 666**	**2 136 355**
Заеми	44 703	34 587
- Пари и парични еквиваленти	(1 545)	(111)
Нетен дълг	**43 158**	**34 476**
Собствен капитал и нетен дълг	**2 093 824**	**2 170 831**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/Собствен капитал и нетен дълг)	**2,06%**	**1,59%**

- **Справедливи стойности**

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

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

29. Сделки със свързани предприятия

Към 31.12.2019 г. мажоритарен акционер в капитала на дружеството-майка е Профит Бест Инвестмънтс Лимитед, Макао.

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

	2019	*2018*
	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми от собственици, вкл. начислени лихви	7 255	9 692
Възстановени заеми към собственици	(2 824)	(1 043)

Ключовият управленски персонал в Групата към 31.12.2019 г. включва следните лица:

- Пуи Сзе Джози Лок – Изпълнителен директор в дружеството-майка, изпълнителен директор в дъщерното дружество „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД и Управител в дъщерните дружества Модерн Инвестмънт ЕООД, Витоша Интернешанъл ЕООД, Света София Ризорт ЕООД и Профит Уел Пропъртис ЕООД;

- Пей Так Ман – член на СД на дружеството-майка;
- Хо Йее Юнис Чан – Член на СД на дружеството-майка;
- Иван Василев Антонов и Константин Димитров Икономов – управители в Голф Клуб ЕООД.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Начислените и изплатени през отчетната 2019 г. възнаграждения на ключов управленски персонал в Групата възлизат на 137 хил. лв. (за 2018 г.: 90 хил. лв.).

30. Условни задължения и ангажименти

30.1 Съдебно дело

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

Съгласно решение на Арбитражния съд при европейската юридическа палата от 09.11.2016 г. „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД е осъден солидарно с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД да заплати на „Ай Джи Ес Мениджмънт“ ЕООД сумата от 2 170 683.38 лв. Във връзка с гореспоменатото дело ЧСИ Милен Бъзински е наложил запор върху дружествените банкови сметки на 20.12.2016 г.

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

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

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

30.2 Спор с доставчик

На 07.03.2017 г. е открито производство по несъстоятелност по молба на “Урбанико” ООД до Софийски градски съд срещу “Модерн Инвестмънт” ЕООД и “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД на основание чл. 607а и чл. 609 от Търговския закон. През 2019 г. делото е приключило, а производството по несъстоятелност е отхвърлено.

Въз основа на изпълнителен лист от 24.07.2017 г. на Районен съд София е образувано изпълнително дело от ЧСИ Георги Дичев срещу “България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед” ЕАД за заплащане на сумата 821 224.87 евро, ведно със законната лихва, считано от 06.07.2017 г. до окончателното й изплащане; наложен е запор върху дружествения дял на същото от капитала на “Модерн Инвестмънт” ЕООД на 07.08.2017 г., надлежно регистрирано в Агенцията по вписванията. С договор за цесия от 20.11.2018 г. вземането на “Урбанико” ООД се прехвърля на „МТП Финанс“ ЕООД.

На 29.05.2019 г. между „Голф Клуб“ ЕООД, „България Ленд Инвестмънт Лимитид“ ЕООД в качеството им на продавач, „Кепитъл Консепт Лимитед“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕАД в качеството им на гарант и „МТП Финанс“ ЕООД в качеството му на купувач по сделката се сключва договор за продажба на акции от капитала на „МТП Голф Клуб“ АД. Продавачът се съгласява да прехвърли 100% от акциите на капитала на „МТП Голф Клуб“ АД,

а като допълнително споразумение по сделката се договаря „МТП Финанс“ ЕООД да прекрати изп. дело No. 20177810400647 по описа на ЧСИ Георги Дичев No. 781. Изпълнителното дело е прекратено на 09.03.2020 г. съгласно уведомление от ЧСИ Георги Дичев No. 781 от 29.04.2020 г.

Фактическите правни действия са влезли в сила през м. Март 2020 г. и изпълнително дело No. 781 е прекратено на 10.03.2020 г. съгласно уведомление от ЧСИ Георги Дичев от 29.04.2020 г.

31. Събития след края на отчетния период

Изпълнително дело No. 20177810400647 по описа на ЧСИ Георги Дичев No. 781 е прекратено на 09.03.2020 г. съгласно уведомление от 29.04.2020 г., виж т.28.2 Спор с доставчик.

На 13.03.2020г. Парламентът на Р. България обяви извънредно положение на територията на цялата страна от 13 март до 13 април 2020 г. Впоследствие, извънредното положение е удължено до 13.05.2020г., а със заповед на здравния министър на Р. България беше прието Решение за обявяване на извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г. до 30 август 2020 г. Причините за гореописаните решения са пандемията от COVID-19, представляваща тежка извънредна ситуация, свързана с общественото здраве в национален и световен мащаб и представлява непосредствена опасност за живота и здравето на гражданите.

Групата се съобразява с представените препоръки на правителството за работа от дома. На служителите в офиса на дружествата от Групата е разрешена дистанционната работа, което позволява непрекъсваемост в работния процес.

За целите на финансовия отчет на Групата за 2019 г., ръководството оценява разпространението на COVID-19 като некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период.

Групата се съобразява с представените препоръки на правителството за работа от дома. На служителите в офиса на Дружеството-майка е разрешена дистанционната работа, което позволява непрекъсваемост на работния процес.

На 19.03.2020г. със заповед на здравния министър е забранено влизането на граждани от трети страни, което поставя затруднения в оперативната работа и свободното движение на висшия управленски персонал. За период от три месеца ръководният екип е лишен от възможността лично да контролира процеса по проучвателните и проектни работи, свързани с изпълнението на проекта. С цел да се минимизират забавянията, до които неминуемо води обстановката в световен план, е решено работата, свързана с проучване на земята, да не се прекъсва. Специалистите, наети като подизпълнител и работещи на място, продължават проучванията на терена и почвата, спазвайки препоръките за социална дистанция и въведените хигиенни норми. Благодарение на това, че държавните институции въвеждат ограничения, но не преустановяват своята работа, всички необходими документални проверки, справки и регистрации са с несъществени забавяния.

Дейността на Голф Клуб ЕООД е най-силно засегната, тъй като със заповед на здравния министър от 20.03.2020г. се преустановяват посещенията на паркове, градски градини, спортни и детски площадки и съоръжения на открити и закрити обществени места. Органите на Министерство на вътрешните работи организират контролно-пропускателни пунктове на входно-изходните пътища на областните центрове и извършват проверка на целта на пътуването на гражданите, което на практика води до преустановяване на работата на дружеството, тъй като съоръжението е разположено извън пределите на гр. София. Работата е преустановена до последваща заповед на здравния министър, с която в началото на май 2020г. са облекчени част от въведените противоепидемични мерки. В тази тежка икономическа среда има и положителен елемент, а именно – относителното съвпадане на старта на активния сезон за дружеството с облекчението на ограниченията, целящи разпространението на коронавирусната инфекция.

В специалното си издание от м. май 2020г. Конференцията на ООН за търговия и развитие (UNCTAD) публикува някои от своите заключения:

- Мерките за подкрепа включват, по-специално, ускоряване на процедурите за одобрение на инвестиции, ускорено използване на онлайн инструменти и електронни платформи, свързани с COVID-19 услуги, предоставяни от Агенциите за насърчаване на инвестициите (АНИ), схеми за стимулиране на научноизследователска и развойна дейност, свързани със здравето, медицински консумативи, придобиване от страна на държавите на капитала на ключови местни компании, както и държавни заеми и гаранции за местни значими доставчици.
- В бъдеще пандемията вероятно ще има трайни ефекти върху разработването на инвестиционна политика. Може засилване и укрепване на продължаващата тенденция да води към по-рестриктивни политики за прием на чуждестранни инвестиции в отрасли, считани за критични за приемащите страни. В същото време пандемията може да предизвика засилена конкуренция за привличане на инвестиции в други отрасли на икономиките, които се стремят да се възстановят от спада и разрушените вериги на доставки трябва да бъдат възстановени. По отношение на улесняване на инвестициите кризата може да засили използването на дистанционни процедури за административно одобрение на инвеститори и персонал.
- Намаляването на административната тежест за фирмите и намаляването на бюрократичните пречки допринася за по-ефективна производителност и по-бърза доставка на много необходими стоки за клиенти по време на пандемията.
- Защита на националната сигурност и общественото здраве чрез скрининг на чуждестранни инвестиции: Пандемията COVID-19 доведе до засилен преглед на чуждестранните инвестиции по причини, свързани с националната сигурност, тъй като държавите укрепват правната си рамка или въвеждат нови условия. Тези мерки имат за цел запазването на вътрешния капацитет, свързан със здравеопазването, фармацевтичните продукти, медицинските материали и оборудване. Следователно държавите или разширяват своите скринингови механизми, за да обхванат тези сектори, или разширяват значението по отношение на националната сигурност и обществения интерес, за да обхванат и извънредните ситуации в областта на здравеопазването. Освен това, те използват прегледи на преки чуждестранни инвестиции, за да защитят други критични местни предприятия и технологии, които могат да бъдат особено уязвими за враждебни чужди поглъщания.

Отчитайки гореописаното, както и глобалната несигурност предвид относително краткия период за проучване на COVID-19, смятаме, че ако предстои въвеждането на икономически ограничителни мерки, те ще са основно в областта на здравеопазването, продоволствието със стоки от първа необходимост, както в стратегически значими отрасли. От друга страна, смятаме, че чуждестранните инвестиции, попадащи извън полезрението на тези по-чувствителни групи, ще се насърчават с цел подпомагане на местната икономика и създаване на допълнителни работни места. Нашите очаквания са да се въведат още административни улеснения от гледна точка на по-разширено дистанционно административно обслужване, както и по-своевременна реакция от страна на държавните институции и органи с цел насърчаване на проекти като разработвания от Групата. Считаме, че поради трудното прогнозиране на икономическата и здравна ситуация в глобален мащаб, потенциалните инвеститори ще търсят максимална диверсификация на своите портфейли, поради което проект „Света София“ може да предложи своите преимущества като близост до столицата, уникалност за региона, разнообразие на предоставяните услуги и новост като краен продукт.

Ръководството на Групата ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти, като счита, че текущата ситуация няма да повлияе върху предположението за действащо предприятие.

Няма други събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват допълнително оповестяване във консолидирания финансов отчет на Групата.

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 27.07.2020 г.