СЕНТРАЛ КЕПИТЪЛ ДИВЕЛЪПМЪНТ АД

Финансов отчет
Доклад на независимия одитор
към 31 Декември 2016

Баланс
към 31 декември 2016 г.

в хил. лв.

АКТИВ	Бележка	31.12.2016	31.12.2015
Нетекущи активи			
Дългосрочни финансови активи			
Инвестиционни имоти	3	2879	2981
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4	609	609
Други заеми	5	634	-
Общо дългосрочни финансови активи		***4122***	***3590***
Отсрочени данъци	11	6	15
Общо нетекущи активи		**4128**	**3605**
Текущи активи			
Парични средства	6	218	657
Общо текущи активи		**218**	**657**
Сума на актива		**4346**	**4262**

ПАСИВ			
Собствен капитал			
Записан капитал	7	4396	4396
Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.		(135)	(152)
- *Неразпределена печалба*		*17*	
- *Непокрита загуба*		*(152)*	*(152)*
Текущ финансов резултат		81	17
Общо собствен капитал		**4342**	**4261**
Текущи пасиви			
Други текущи задължения	8	4	1
Общо текущи пасиви		**4**	**1**
Сума на пасива		**4346**	**4262**

Настоящият баланс следва да се разглежда заедно с бележките към него, които са неразделна част от финансовия отчет.

17.02.2017 г.

Съставител: .....
/Гаро Мамасян/

/Грамекс АД/

Изпълнителен директор: .....
/Иво Иванов/

Заверил: съгласно одиторски доклад: безусловно
"АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ" ООД
Дата на заверка: 8/6/2017

Десислава Върбанова
Регистриран одитор

Отчет за приходите и разходите към 31 декември 2016 г.

в хил. лв.

Наименование на приходите и разходите	Бележка	2016	2015
Приходи	*9*		
Нетни приходи от продажби		211	78
Финансови приходи		15	
Общо приходи		***226***	***78***
Разходи	*10*		
Разходи за оперативна дейност			
Разходи за външни услуги		*(15)*	*(5)*
Разходи за амортизации		*(102)*	*(34)*
Други разходи		(19)	(20)
Общо разходи за оперативна дейност		*(136)*	*(59)*
Общо разходи		***(136)***	***(59)***
Счетоводна печалба		90	19
Разходи за данъци	*11*	(9)	(2)
Печалба след данъци		**81**	**17**

Настоящият отчет на приходите и разходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, които са неразделна част от финансовия отчет.

17.02.2017 г.

Съставител: .....
/Гаро Мамасян/

/Грамекс АД/

Изпълнителен директор: .....
/Иво Иванов/

Заверил: съгласно одиторски доклад: Безусловно
"АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ" ООД
Дата на заверка: 3/6/2017

Десислава Върбанова
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 149 АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ ООД

Отчет за паричните потоци
към 31 декември 2016 г.

В хил. лева

	2016			2015		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	254	17	237	94	23	71
Други парични потоци от основната дейност		57	(57)		21	(21)
Всичко парични потоци от основна дейност	**254**	**74**	**180**	94	**44**	**50**
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи				609		609
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност				**609**		**609**
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	250	870	(620)		5	(5)
Парични потоци от лихви, дивиденти и други подобни	1		1			
Всичко парични потоци от финансова дейност	**251**	**870**	**(619)**		**5**	**(5)**
Изменение на паричните средства	**505**	**944**	**(439)**	**703**	**49**	**654**
Парични наличности и еквиваленти в началото на периода			**657**			**3**
Парични наличности и еквиваленти в края на периода			**218**			**657**

Настоящият отчет за паричните потоци е съставен по прекия метод и следва да се разглежда заедно с бележките към него, които са неразделна част от финансовия отчет.

17.02.2017 г.

Съставител: .....
/Гаро Мамасян/

/Грамекс АД/

Изпълнителен директор: .....
/Иво Иванов/

Заверил: съгласно одиторски доклад: безусловно
"АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ" ООД
Дата на заверка: 8/6/2017

Десислава Върбанова
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 149 АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ ООД

Отчет за собствения капитал
към 31 декември 2016 година

в хил. лв.

	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба	Общо
		Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
Салдо към началото на отчетния период	**4396**		**(152)**	**17**	**4261**
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.		17		(17)	-
Финансов резултат за текущия период				81	81
Салдо към края на отчетния период	**4396**	**17**	**(152)**	**81**	**4342**

Настоящият отчет за собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, които са неразделна част от финансовия отчет.

17.02.2017 г.

Съставител: .....
/Гаро Мамасян/
/Грамекс АД/

Изпълнителен директор: .....
/Иво Иванов/

Заверил: съгласно одиторски доклад:
"АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ" ООД
Дата на заверка: 8/6/2017

Десислава Върбанова
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 149 АЛФА ОДИТ СЪРВИСИЗ ООД

Приложение към финансовия отчет

1. Обща информация

1.1. Учредяване и дейност

"Сентрал Кепитъл Дивелъпмънт" АД е вписано в търговския регистър с ЕИК 203199520 като акционерно дружество през 2014 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София ул. Г. С. Раковски 96, ет. 1.

Основният предмет на дейност на Дружеството по регистрация е вътрешна и външна търговия; покупка на недвижими имоти и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; строителство, посредническа дейност; услуги на фирми и граждани; агентство; представителство; комисионерство; предприемаческа дейност; консултантски услуги, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки, рекламни, информационни, програмни услуги, както и всякакви други дейности, разрешени от българското законодателство при съобразяване и спазване на всякакви лицензионни, регистрационни или други изисквания.

Основен акционер, притежаващ 61.41 % от капитала на "Сентрал Кепитъл Дивелъпмънт" АД е "Нитан" ООД, гр. София.

Дружеството се управлява от съвет на директорите, актуален към датата на одобрението на финансовия отчет, в състав:

- Иво Йорданов Иванов
- Киро Георгиев Киров
- Галя Иаванова Братулева

„Сентрал Кепитъл Дивелъпмънт" АД се представлява от изпълнителния директор Иво Йорданов Иванов.

1.2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвени в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и според изискванията на българското законодателство. Всички данни са представени в хиляди лева.

1.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за един отчетен период.

1.4. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен въз основа на предположението, че "Сентрал Кепитъл Дивелъпмънт" АД е действащо предприятие.

2. Счетоводна политика

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

2.1. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно СС 40 се отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изградените имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

При първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално

предвидените.
Такива са разходите, които водят до:

- увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- подобряване качеството на инвестиционния имот;
- разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.
Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти се представят в баланса на предприятието като дългосрочни инвестиции, съгласно СС1 Представяне на финансовите отчети.

Обезценка на инвестиционни имоти
Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

2.2. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена /включително и невъзстановимите данъци/ и всички преки разходи, за привеждане на актива в работно състояние. След първоначалното признаване всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислената амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Последващите разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода, която надвишава първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.
Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:
Сгради 25 години
Избраният праг на същественост на дълготрайните материални активи на Дружеството е 700 лв.
Земята не се амортизира.

2.3. Финансови активи

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване в следните категории:

- Финансови активи, държани за търгуване;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното им придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото и всички разходи по извършване на сделка с финансови инструменти.
Кредити и вземания, предоставена от Дружеството, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност. В края на всеки период, ако са деноминирани в чуждестранна валута, се преоценяват по фиксинга на БНБ към датата на съставянето на финансовия отчет, за съответната валута. В края на всеки отчетен период вземанията се преразглеждат за наличието на обезценка.
Дългосрочните финансови активи представляващи участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия се отчитат съгласно СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия и СС 28 Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия, като се прилага себестойностния метод.
В зависимост от периода, през който се очаква активите да бъдат уредени, те се разделят на краткосрочни и дългосрочни. Дългосрочни са тези финансови активи, който се очаква да бъдат уредени след период по-дълъг от една календарна година, считано от датата на съставяне на

настоящия финансов отчет.

2.4. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, както и търговски задължения.
Финансови пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие, или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Първоначално финансовите пасиви се оценяват по справедлива стойност на полученото и всички разходи по извършване на сделката. След първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите пасиви по амортизируема стойност – за финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и справедлива стойност – за финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.
Търговските задължения се отчитат по стойността на възникването им.

2.5. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита пари по разплащателни сметки.

2.6. Собствен капитал

Записаният капитал на Дружеството се отразява по номинална стойност на акциите.
Дружеството е регистрирано през 2014 г. с капитал от 2 738 000 лева, разпределен в 2 738 000 бр. обикновени, поименни, налични акции с номинална стойност 1 лев. всяка. Капиталът е изцяло внесен под формата на непарична вноска на недвижими имоти.
През 2015 г. е увеличен капиталът на Дружеството с 1 658 000 лева чрез издаването на 1658 000 бр. обикновени, поименни, налични акции с номинална стойност 1 лев. всяка. Увеличението е извършено чрез непарична вноска на недвижим имот.
Към 31.12.2016 г. капиталът на дружеството е в размер на 4 396 000 лв.

2.7. Отчитане на приходите и разходите

Приходите от и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазването на изискването за причинна и следствена връзка между тях.
Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.
Приходите и разходите от лихви се отчитат на принципа на начислението.

2.8. Данъци от печалбата

Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане, за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба във финансовите отчети.

2.9. Отсрочени данъци

Отсроченият данък се получава чрез използването на метода на пасивите за всички временни разлики към датата на баланса между данъчната основа на активите и пасивите и техните стойности за целите на финансовите отчети.
Отсрочените данъчни активи се признават за всички данъчни временни разлики, които подлежат на приспадане, до размера на облагаемата печалба, срещу която могат да бъдат приспаднати.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се измерват в данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложени за периода, в който активът се реализира, а пасивът се погасява, на основата на данъчните проценти (и данъчните закони), които са влезли в сила към датата на изготвяне на финансовите отчети.
Отсрочените данъци, свързани с операции, отразени директно в собствения капитал за същия или друг период, също са отчетени директно в собствения капитал.

3. Дългосрочни инвестиции - инвестиционни имоти

в хил. лв.	**Земя**	**Сгради**	**Общо**
Отчетна стойност			

01.01.2016 г.	**464**	**2551**	**3014**
31.12.2016 г.	**464**	**2551**	**3014**
Натрупана амортизация			
Към 01.01.2016г.		**34**	**34**
Амортизация за периода		102	102
Салдо към 31.12.2016		**136**	**136**
Балансова стойност			
01.01.2016г.	464	2517	2981
31.12.2016 г.	**464**	**2415**	**2879**

4. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия

в хил. лв.

	2016		2015	
	сума	%	сума	%
"Кепитъл Пропърти Сървисиз" ООД, гр. София	609	50	609	50
Общо:	**609**		**609**	

Към 31.12.2016г. дружеството притежава 50% от дяловете на капитала на "Кепитъл Пропърти Сървисиз" ООД

Адресът на управление на дъщерното дружество е "Кепитъл Пропърти Сървисиз" ООД е гр. София, ул. Г. С. Раковски 96, ет. 1

Основната дейност по регистрация е строителвство, проектиране, управление на недвижими имоти, външно и вътрешно търговска дейност в страната и чужбина, внос и износ, търговско представителство и посредничество, консултантски услуги, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки, рекламни, информационни, програмни услуги, както и всякакви други дейности, разрешени от българското законодателство при съобразяване и спазване на всякакви лицензионни, регистрационни или други изисквания.

Основният капитал на "Кепитъл Пропърти Сървисиз" ООД е в размер на 1 218 600 лева, разпределен в 1 218 600 дяла всеки с номинална стойност 1 лев. Дружеството се представлява от Росен Георгиев.

5. Други заеми

в хил. лв.	2016	2015
Дългосрочни предоставени заеми	620	
Начислени лихви	14	
Общо:	**634**	

6. Парични средства

в хил. лв.	2016	2015
Парични средства в разплащателни сметки	217	656
Парични средства в брой	1	1
Общо:	**218**	**657**

7. Записан капитал

в хил. лв.	2016	2015
Записан капитал	4396	4396
Общо:	**4396**	**4396**

8. Други текущи задължения

в хил. лв.	2016	2015
Данъчни задължения	3	1
Задължения към доставчици	1	
Общо:	**4**	**1**

9. Приходи

в хил. лв.	2016	2015
Нетни приходи от продажба на услуги	211	78

Приходи от лихви	15	
Общо:	**226**	**78**

10. Разходи

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Разходи за външни услуги	(15)	(5)
Разходи за амортизации	(102)	(34)
Други разходи	(19)	(20)
Общо:	**(136)**	**(59)**

11. Разходи за данъци от печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на данъчната ставка за 2016 г. в размер на 10 % и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходите и разходите, са както следва:

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Печалба/загуба за периода преди данъци	90	19
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(9)	(2)
Данъчен ефект от увеличения на финансовия резултат		(3)
Данъчен ефект от намаления на финансовия резултат		5
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данъчен разход, в резултат на:		
-начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	(9)	(2)
Разходи за данъци	**(9)**	**(2)**

Отсрочени данъци, признати в баланса по повод:

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Данъчна загуба	6	15
Всичко	**6**	**15**

12. Свързани лица

По отношение на дружеството се явяват свързани следните лица:

Основният акционер в Дружеството:

- "Нитан" ООД, гр. София

Членовете на Съвета на директорите в състав:

- Иво Йорданов Иванов
- Киро Георгиев Киров
- Галя Иаванова Братулева

Дружеството "Грамекс" АД, притежаващо значително влияние в "Нитан" ООД

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

Разходи за услуги

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Дружества под общ контрол	12	2
Всичко	**12**	**2**

Приходи от свързани лица

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Дружества под общ контрол – услуги	94	78
Дружества под общ контрол – лихви	8	
Всичко	**102**	**78**

Неуредени разчети

в хил. лв.	**2016**	**2015**
Дружества под общ контрол		
- задължения към доставчици	1	
- вземания по предоставени дългосрочни заеми	507	

Условията на сделките със свързаните лица не се различават от пазарните, които се прилагат при сделки между несвързани лица. През отчетния период ръководният персонал не е получавал възнаграждение.

13. Събития, настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на финансовия отчет не са настъпили събития, които изискват оповестяване според приложимите счетоводни стандарти

14. За проверка на Годишния финансов отчет на "Сентрал Кепитъл Дивелъпмънт" АД е сключен договор с "Алфа Одит Сървисиз" ООД. Стойността на договора за одиторска проверка е 1 хил. лв. Одиторът няма други ангажименти към дружеството.

15. Приемане на финансовият отчет

Финансовият отчет е приет от Съвета на директорите с протокол от 17.02.2017 г.

17.02.2017 г.

Съставител: .....
/Гаро Мамасян/
/Грамекс АД/

Изпълнителен директор: .....
/Иво Иванов/