КАПО ГРЕЙН АД

Годишен доклад за дейността и
Годишен финансов отчет

За годината, завършваща на 31.12.2017

С доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА *2*

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ *5*

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ *6*

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС *7*

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ *8*

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ *9*

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ *10*

1. Обща информация 10
2. Значими счетоводни политики 10
3. Нетни приходи от продажби 16
4. Други приходи 16
5. Разходи за материали 16
6. Разходи за външни услуги 17
7. Разходи за персонала 17
8. Други разходи 17
9. Финансови приходи и (разходи) 17
11. Дълготрайни материални активи 19
12. Инвестиционни имоти 20
13. Други вземания 20
14. Парични средства 21
15. Капитал 21
16. Други задължения 22
17. Свързани лица 22
18. Управление на финансовия риск 24
19. Събития след датата на отчета 25

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР 26

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на „Капо Грейн" АД представя своя годишен консолидиран доклад за дейността и консолидиран финансов отчет към 31 декември 2017 г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството

1. Обща информация

Акционерно дружество "КАПО ГРЕЙН " АД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130522927. Седалище и адрес на управление: гр.София, ж.к. Красно село, бл. 19А и адрес за кореспонденция гр. София, ул. "Оборище " № 6.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестирането в недвижими имоти.

Капиталът на дружеството е 1 550 000 лв.

Дружеството е с едностепенна система на управления, състояща се от тричленен съвет на директорите. Изпълнителен директор е г-н Румен Попов. Останалите членове на съвета на директорите са: г-жа Екатерина Химитлийска и г-жа Анжела Аврамова - Точева.

2. Преглед на дейността през годината и вероятно бъдещо развитие

През 2017 г. дейността на дружеството е свързана с реализация на инвестиционните имоти, собственост на фирмата, както и с тяхната поддръжка. Няма промяна в основната дейност на дружеството спрямо предходните години.

3. Клонове

Дружеството няма открити клонове.

4. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

5. Финансови резултати

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти.

Избрани данни от баланса на Дружеството към 31.12.2017 са представени в таблицата по-долу:

	2017	2016	Промяна	Промяна в %
Нетекущи активи	3 700	4 976	(1 276)	(0)
Текущи вземания	804	694	110	16%
Парични средства и еквиваленти	303	354	(51)	(14%)
Собствен капитал	4 696	5 870	(1 174)	(20%)
Търговски и други задължения	107	152	(45)	(30%)

Избрани показатели от отчета за приходите и разходите за 2017 са:

	2017	2016	Промяна	Промяна в %
Нетни приходи от продажби	1 838	1 819	19	1%
Оперативни разходи	2 331	1 937	394	20%
Печалба/(Загуба) от дейностт	(491)	354	(845)	(239%)
Нетна печалба(загуба) за годината	(497)	1 044	(1 541)	(148%)

Избрани показатели

	2017	2016	Промяна	Промяна в %
EBIDTA (хил лева)	(377)	1 314	(1 691)	(128,69%)
Работен капитал (в хил лева)	1 000	896	104	11,61%
Доход на дял (лева)	(1,60)	3,37	(5)	(147,61%)
Коефициент на обща ликвидност	10,35	6,89	3,45	50,05%

Отрицателният финансов резултат за годината се дължи на най-вече на ефекта от еднократната обезценка на вземане от финансова институция, обявена в несъстоятелност, което е в размер на 615 хил лева.

6. Управление на финансовия риск

Политиката на Дружеството по управление на финансовия риск е оповестена в приложение 18 към приложения финансов отчет.

7. Информация във връзка с чл. 187д от ТЗ

През годината Дружеството не е изкупувало собствени акции.

8. Информация във връзка с чл. 247 от ТЗ

Членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждения в качеството си на такива, както и не са придобивали или прехвърляли акции през периода. Членовете на съвета на директорите участват в управлението на "Тремонд" АД, което се явява компания-майка на Дружеството. През годината няма сключени договори по чл.240б от ТЗ. Предложеният план за инвестиции и развитие към настоящия момент все още се обсъжда от съвета на директорите.

9. Отговорност на ръководството

Ръководството на дружеството е отговорно за съставянето на приложените финансови отчети, а така също и за тяхната пълнота и обективност. Финансовите отчети съдържат суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството. Ръководството на дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в целостта и надеждността на финансовите отчети, запазване на активите на дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

10. Събития след датата на отчета

Няма събития след датата на отчета, които да налагат корекции на сумите във финансовите отчети или да налагат допълнителни оповестявания.

София, 09.05.2018 г.

Румен Попов, изпълнителен директор

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2017 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Прил.	2017	2016	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Прил.	2017	2016
А. РАЗХОДИ				**Б. ПРИХОДИ**			
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги		140	449	1.Нетни приходи от продажби	3	1 838	1 819
a) суровини и материали	5	15	20	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		-	318
b) външни услуги	6	125	429	4. Други приходи	4	2	962
3. Разходи за персонала	7	60	63				
a) разходи за заплати		50	53				
b) разходи за осигуровки		10	10				
4. Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.:		114	152				
- разходи за амортизации	11	114	152				
5. Други разходи, в т.ч.	8	2 017	1 273				
продажба на активи		1 187	1 143				
Общо разходи от опертивната дейност		**2 331**	**1 937**	**Общо приходи от оперативната дейност**		**1 840**	**3 099**
7. Разходи за лихви и други финансови разходи	9	1	1	5. Финансови приходи	9	4	-
Общо финансови разходи		**1**	**1**	**Общо финансови приходи**		**4**	**-**
ОБЩО РАЗХОДИ		**2 332**	**1 938**	**ОБЩО ПРИХОДИ**		**1 844**	**3 099**
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА		**0**	**1 161**	**СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА**		**488**	**0**
11. Разходи за данъци от печалбата	10	9	117				
ПЕЧАЛБА		**-**	**1 044**	**ЗАГУБА**		**497**	**-**
ВСИЧКО		**2 341**	**3 099**	**ВСИЧКО**		**2 341**	**3 099**

Приложенията са неразделна част от настоящите финансови отчети

Настоящите финансови отчети са одобрени за издаване на 09.05.2018 г. съвета на директорите:

Румен Попов, изпълнителен директор

Миглена Атанасова, представляваща "Ей Ди Ен Пейрол Сървисиз" ООД, съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 11.06.2018 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

Тома Стоилов 0512 Регистриран одитор

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	**Прил.**	**2017**	**2016**	**РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ**	**Прил.**	**2017**	**2016**
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				**А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**			
II. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал		1 550	1 550
Машини, производствено оборудване и апаратура		-	1	IV. Резерви		155	155
Активи в процес на изграждане		358	358	Законови резерви		155	155
				V. Натрупана печалба (загуба) от минали години		3 488	3 121
				- неразпределена печалба		3 488	3 121
Общо за група II:	**11**	***358***	***359***	***Общо за Група V:***		***3 488***	***3 121***
III. Дългосрочни финансови активи				VI. Текуща печалба (загуба)		(497)	1 044
Инвестиционни имоти	12	3 342	4 617				
Общо за група III:		**3 342**	**4 617**				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		**3 700**	**4 976**	**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:**	**15**	**4 696**	**5 870**
В.ТЕКУЩИ АКТИВИ				**В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**			
II. Вземания				Задължения към доставчици		90	90
1. Вземания от клиенти		1	1	до 1 година		90	90
2. Вземания от предприятия от Групата	17	724	1	Задължения по аванси		2	18
4. Други вземания	13	79	692	до 1 година		2	18
Общо за група II:		**804**	**694**	Други задължения, в т.ч.	**16**	15	44
IV. Парични средства, в т.ч.:				до 1 година		15	44
- в брой		5	10				
- в безсрочни сметки (депозити)		298	344				
Общо за група IV:	14	***303***	***354***				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		**1 107**	**1 048**				
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		**-**	**-**	**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:**		**107**	**152**
				до 1 година		107	152
				над 1 година		-	-
				Г. ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		**4**	**2**
СУМА НА АКТИВА		**4 807**	**6 024**	**СУМА НА ПАСИВА**		**4 807**	**6 024**

Приложенията са неразделна част от настоящите финансови отчети

Настоящите финансови отчети са одобрени за издаване на 09.05.2018 г. съвета на директорите:

Румен Попов, изпълнителен директор

Миглена Атанасова, представляваща "Ей Ди ЕН Пейрол Сървисиз" ООД, съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 11.06.2018 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	2017	2016
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		1 854	1 219
Плащания на доставчици		(195)	(471)
Плащания, свързани с персонала		(59)	(55)
Платени данъци (различни от корпоративния)		(183)	(91)
Платени данъци върху печалбата		(48)	(79)
Платени банкови такси и комисиони		(1)	(1)
Други постъпления/(плащания) - нетно		3	-
Нетен паричен поток от оперативната дейност		**1 371**	**522**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ			
Покупка на дълготрайни материални и нематериални активи		(3)	(342)
Предоставени заеми		(720)	-
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност		**(723)**	**(342)**
Изплатени дивиденти		(699)	(393)
ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		**(699)**	**(393)**
Изменения на паричните средства		(51)	(213)
Парични средства в началото на периода		354	567
Парични средства в края на периода	**14**	**303**	**354**

Приложенията са неразделна част от настоящите финансови отчети

Настоящите финансови отчети са одобрени за издаване на 09.05.2018 г. съвета на директорите:

Румен Попов, изпълнителен директор

Миглена Атанасова, представляваща "Ей Ди ЕН Пейрол Сървисиз" ООД, съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 11.05.2018 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	**Записан капитал**	**Законови резерви**	**Неразпреде-лена печалба**	**Общо**
Салдо на 01.01.2016 г.		**1 550**	**155**	**3 613**	**5 318**
Финансов резултат за текущия период		-	-	1 044	1 044
Разпределение на дивиденти				(394)	(394)
Други изменения		-	-	(98)	(98)
Салдо на 31.12.2016 г.	**15**	**1 550**	**155**	**4 165**	**5 870**
Други изменения		-	-	23	23
Финансов резултат за текущия период		-	-	(497)	(497)
Разпределение на дивиденти		-	-	(700)	(700)
Салдо на 31.12.2017 г.	**15**	**1 550**	**155**	**2 991**	**4 696**

Приложенията са неразделна част от настоящите финансови отчети

Настоящите финансови отчети са одобрени за издаване на 09.05.2018 г. съвета на директорите:

Румен Попов, изпълнителен директор

Миглена Атанасова, представляваща "Ей Ди ЕН Пейрол Сървисиз" ООД, съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 11.06.2018 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Обща информация

Акционерно дружество "КАПО ГРЕЙН " АД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 130522927. Седалище и адрес на управление: гр.София, ж.к. Красно село, бл. 19А и адрес за кореспонденция гр. София, ул. "Оборище " № 6.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестирането в недвижими имоти.

Дружеството е с едностепенна система на управления, състояща се от тричленен съвет на директорите. Изпълнителен директор е г-н Румен Попов.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Изразяване на съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) приложими в България към 31.12.2017 г. За нерешени въпроси в Националните стандарти, Дружеството е прилагало счетоводни политики в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от ЕС. Когато това е ставало е надлежно оповестено.

2.2. База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовият си отчет на базата на историческата цена.

2.3. Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети са изготвени при предположение, че предприятието е действащо.

2.4. Валута на представяне

Отчетната валута на дружеството е българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

2.5. Използване на приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовите отчети в съгласие със счетоводните норми изисква използването на субективни оценки, които имат пряко отражение върху оценката на активите и пасивите, показването на условните активи и пасиви, приходите и разходите за отчетния период. Въпреки че тези оценки се базират на най-добрите знания на ръководството, резултатите може да се различават от тези оценки. Областите в които приблизителните оценки и предположения имат особено влияние са:

- Обезценка на вземания (Прил 13).
- Наличине на бъдещи облагаеми печалби, срещу които да отсрочените данъчни активи да бъдат използвани (Прил 10)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.6. Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката. Отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за приходите и разходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите.

2.7. Дълготрайни материални активи

(а) Първоначално признаване

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. След първоначалното признаване всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка. Към датата на изготвяне на Баланса няма отчетени загуби от обезценка, доколкото възстановимата стойност, според ръководството на Дружеството е по-висока от балансовата стойност, по която се отчитат дълготрайните материални активи.

Когато в дълготрайните материални активи се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

(б) Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на дълготраен материален актив, който се отчита отделно, включително и разходи за основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

(в) Амортизации

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.7. Дълготрайни материални активи (продължение)

Прилаганите амортизационни норми на отделните видове активи са както следва:

Компютри	- 50%
Стопански инвентар	- 15%

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на капитала или за двете.

(i) Първоначално признаване

При първоначалното им придобиване, инвестиционните имоти се оценяват по себестойност. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване, инвестиционните имоте се представят по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционните имоти се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актив. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване. Части от инвестиционните имоти, придобити чрез подмяна се капитализират и отчитат отделно.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните компоненти на инвестиционния имот, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Прилаганите амортизационни норми на отделните компоненти на инвестиционните имоте са както следва:

- Сгради - 4% или 25 години;
- Машини, съоръжения - 4% до 30%

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.9. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност.

2.10. Парични средства и еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

2.11. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи , се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите.

(i) Изчисление на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към които той принадлежи.

(ii) Възстановяване на загуба от обезценка

Загуба от обезценка на вземане се възстановява, когато последващо увеличение на възстановимата стойност на вземането може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след признаването на обезценка.

По отношение на другите активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.12. Капитал

Регистрираният капитал е записан по историческа цена в деня на неговата регистрация.

2.13. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Доходи на персонала

Дружеството не управлява задължителни или доброволни пенсионни фондове. Изплащането на пенсии остава задължение на Националния Осигурителен Институт. Дружеството плаща данък върху дохода на физически лица, вноски за социално и здравно осигуряване, съгласно действащата в страната нормативна уредба.

(а) краткосрочни доходи на персонала

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

2.15. Приходи

(а) Продажба на стоки

Приходите от продажба на стоки се признават когато на купувача се прехвърлят значителни рискове и изгоди от собствеността. Приход не се признава тогава, когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност, свързаните разходи, или има вероятност стоките да бъдат върнати.

(б) Продажба на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в Отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.16. Разходи

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащането на свързаните с тях суми при спазването на принципа на текущото начисляване.

2.17. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми и банковите такси. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите или загубите от промяна на валутни курсове се представят нетно.

2.18. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущ и отсрочен разход за данък. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходи и разходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Не се признават активи и пасиви по отсрочени данъци, произтичащи от разлики между първоначално признатите отчетни стойности на дадени активи и пасиви и тяхната първоначална данъчна основа. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

2.19. Взаимоотношения със свързани лица

Взаимоотношения със свързани лица съществуват тогава, когато едната страна може да упражнява контрол, пряко или непряко, посредством един или повече посредници, върху другата страна, или да упражнява значително влияние върху вземането на финансови и оперативни решения от другата страна. Такива взаимоотношения съществуват и между две или повече предприятия, които се намират под общия контрол на предприятието, съставящо отчета, както и между предприятието, съставящо отчета и неговия управленски персонал, директори и акционери.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.20. Разпределение на дивиденти

Разпределените дивиденти на акционерите се признават във финансовите отчети като пасив в периода, в който е взето решението за тяхното разпределение.

3. Нетни приходи от продажби

	2017	2016
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	1 762	1 748
Приходи от наеми	40	35
Режийни и управленски услуги	36	36
	1 838	**1 819**

През годината, Дружеството е променило представянето на приходите от продажби на инвестиционни имоти. До края на 2016 г, тези приходи са били класифицирани като "Други постъпления".

4. Други приходи

	2017	2016
Отписани задължения	-	962
Застрахователни обезщетения	2	-
	2	**962**

5. Разходи за материали

	2017	2016
Електроенерия, топлинна енергия и газ	6	7
Материали и консумативи	9	4
Вода	-	1
Рекламни материали	-	8
	15	**20**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

6. Разходи за външни услуги

	2017	2016
Наем	18	12
Охрана и поддръжка	15	29
Абонамент	-	3
Строителни услуги	-	327
Одит и счетоводни услуги	16	6
Застраховки	1	1
Професионални и консултантски услуги	60	49
Други	15	2
	125	**429**

7. Разходи за персонала

	2017	2016
Разходи за заплати	50	53
Разходи за социални осигуровки и надбавки	10	10
	60	**63**

Средно-списъчния брой на персонала през годината е бил 6.

8. Други разходи

	Прил	2017	2016
Отчетна стойност на продадени инвестиционни имоти		1 187	1 143
Обезценка на вземания	**13**	615	-
Командировки		38	22
Корекция на данъчен кредит		147	76
Местни данъци и такси		30	32
		2 017	**1 273**

9. Финансови приходи и (разходи)

	Прил	2017	2016
Приходи от лихви от СЛ		4	-
Банкови такси		(1)	(1)
Нетни финансови приходи/(разходи)		**3**	**(1)**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

10. Разходи за данъци

(i) Признат в печалби и загуби

	2017	2016
Текущ разход за данък	9	117
	9	**117**

(ii) Равнение на ефективната данъчна ставка

	2017	2016
Печалба/(Загуба) преди данъци	(488)	1 161
Данък при 10% ставка	(50)	116
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	59	-
Ефект от постоянни разлики	-	1
	9	**117**

(iii) Непризнати активи по отсрочени данъци

Дружеството не е признало активи по отсрочени данъци по отношение на следните статии:

	2017	2016
Инвестиционни имоти	16	12
Обезценка на вземания	61	-
	77	**12**

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11. Дълготрайни материални активи

	Машини и оборудване	Активи в процес на изграждане	Общо
Себестойност			
Салдо на 01.01.2017 г.	6	358	364
Придобити	-	-	-
Салдо на 31.12.2017 г.	**6**	**358**	**364**
Амортизация и загуба от обезценка			
Салдо на 01.01.2017 г.	5	-	5
Начислена през периода	1	-	1
Салдо на 31.12.2017 г.	**6**	**-**	**6**
Балансова стойност			
Салдо на 01.01.2017 г.	1	358	359
Салдо на 31.12.2017 г.	**-**	**358**	**358**

Активи в процес на изграждане

Активите в процес на изграждане представляват капитализирани разходи за изграждане на недвижими имоти, които след своето завършване ще бъдат квалифицирани като инвестиционни имоти.

Рекласификация

През годината Дружеството е рекласифицирало представянето на недвижими имоти (земи и сгради) и наличните в тях машини и оборудване от дълготрайни материални активи в инвестиционни имоти. Балансовата сума на рекласифицираните статии възлиза на 1,756 хил лева. Ръководството смята, че нововъзприетото представяне е подходящо тъй като тези активи се отдават под наем.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се състоят от следните компоненти.

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Общо
Себестойност				
Салдо на 01.01.2017 г.	1 664	3 442	105	5 211
Придобити	23	-	3	26
Отписани	(111)	(1 188)	-	(1 299)
Салдо на 31.12.2017 г.	**1 576**	**2 254**	**108**	**3 938**
Амортизация и загуба от обезценка				
Салдо на 01.01.2017 г.	-	515	79	594
Начислена през периода	-	110	3	113
Отписана	-	(111)	-	(111)
Салдо на 31.12.2017 г.	**-**	**514**	**82**	**596**
Балансова стойност				
Салдо на 01.01.2017 г.	1 664	2 927	26	4 617
Салдо на 31.12.2017 г.	**1 576**	**1 740**	**26**	**3 342**

Инвестиционни имоти с балансова стойност 1,610 хил лева се състоят от земя и апартаменти, които в зависимост от условията на пазара, се отдават под наем или продават. Част от тези имоти са предоставени като обезпечения на получен заем от компанията-майка.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 1,390 хил лева, състоящия се от поземлени парцели и изградени на тях сгради и съоръжения се отдават под наем на компанията-майка.

13. Други вземания

	2017	2016
Вземания от предприятия, обявени в несъстоятелност	692	692
Обезценка на вземания	(615)	-
Надплатени корпоративни данъци	1	-
Други вземания	1	-
	79	**692**

През годината Дружеството е обезценило вземания от финансова институция, обявена в процедура по несъстоятелност. Вземането е обезценено до размера на одобрената от синдиците частична сметка за разпределение на масата на несъстоятелността или в размер на 11,052% от стойността на цялото вземане.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14. Парични средства

	2017	2016
Пари в брой	5	10
Банкови сметки	298	344
	303	**354**

Анализирани по видове валути паричните средства биват:

	2017	2016
В лева	214	25
В евро	89	329
	303	**354**

15. Капитал

Регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 1,550 хил лева. Акционерният капитал се състои от 31000 бр обикновени и поименни акции с номинал 50 лева всяка.

Акционерният капитал е разпределен между акционерите както следва:

	Брой акции	Номинална стойност	% от капитала
Тремонд АД	510	25 500	1,65%
Румен Попов	490	24 500	1,58%
Екатерина Химилийска	30 000	1 500 000	96,77%
	31 000	**1 550 000**	**100,00%**

Резерви

Съгласно действащото българско законодателство, акционерните Дружества са длъжни да отделят до 1/10 от печалбите си за законов резерв до достигането на този резерв в размер на 10% от регистририя капитал.

Дивиденти

През годината Дружеството е разпределило дивиденти в размер на 700 хил лева. Гласуваните дивиденти са изцяло изплатени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

16. Други задължения

	2017	2016
Задължения за данъци	10	39
Задължения за социални осигуровки	2	3
Задължения към персонала	3	1
Други	-	1
	15	**44**

17. Свързани лица

(i) Идентификация на свързани лица

Дружеството е имало взаимоотношения със следните свързани лица:

- Тремонд АД – компания - майка

(ii) Сделки със свързани лица, произтичащи от покупко/продажба на стоки и услуги

Дружеството като Продавач	Обем	Вземане 31.12.2017	Обем	Вземане 31.12.2016
Тремонд АД (услуги)	40	-	38	1
	40	**-**	**38**	**1**

Дружеството като Купувач	Обем	Задължение към 31.12.2017	Обем	Задължение към 31.12.2016
Тремонд АД (услуги)	6	-	-	-
	6	**-**	**-**	**-**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

17. Свързани лица (продължение)

(iii) Предоставени заеми от свързани лица

През годината Дружеството е предоставило заем на компанията-майка. Максималната договорена сума възлиза на 900 хил лева, като вземането по главницата към датата на баланса възлиза на 720 хил лева. Заемът е със срок на възстановяване до 12 месеца от датата на договора и се олихвява с фиксиран лихвен процент. Движението по заема е било:

	2017
Предоставени суми	720
Начислени лихви	4
	724

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения по управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Ръководството е отговорно за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти или банки.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	2017	2016
Вземания от свързани лица	724	1
Други вземания	77	692
Парични средства по банкови сметки	298	344
	1 099	**1 037**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18. Управление на финансовия риск (продължение)

(ii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

(iii) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта..

- Валутен риск

Валутният риск се оценява като несъществен тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството не отчита финансови активи и пасиви деноминирани в валути различни от българския лев и еврото. Ръководството не очаква промяна на фиксирания курс на лева спрямо еврото да се промени в обозримо дружество

- Лихвен риск

Лихвеният риск за дружеството е минимален тъй като към датата на отчета, Дружеството не отчита лихвоносни финансови инструменти.

19. Събития след датата на отчета

Няма събития след датата на баланса, които да налагат корекция на финансовия отчет или да изискват допълнителни оповестявания.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на "Капо Грейн" АД

Доклад във върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **"Капо Грейн" АД** („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация .

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

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

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31.12.2016 е одитиран от друг одитор, който е изразил модифицирано мнение върху него на 19.05.2017 г.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, където е приложимо, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея.

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали 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. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет (продължение)

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали 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 Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

"Капо Грейн" АД
годината, завършваща на 31.12.2017

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на 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, приложим в България.

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

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

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Тома Стоилов
Регистриран одитор
София,
Ул. "Света Гора" № 17
11.06.2018 г.

Тома Стоилов
0512
Регистриран одитор