Д О К Л А Д

НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

КАПИТАЛ ФОРТ АД

31 ДЕКЕМВРИ 2016

Румяна Гичева
София, Зона Б 5, бл. 8, вх. А, тел. 950 81 60, GSM 0888 707 088, e-mail: antera@intech.bg

До
Акционерите на
Капитал Форт АД
София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Капитал Форт АД („Компанията"), състоящ се от отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията към 31 декември 2016 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните Стандарти за Финансови Отчети (МСФО).

Основание 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 компанията в съответствие с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

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, 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, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Румяна Гичева
София, Зона Б 5, бл. 8, вх. А, тел. 950 81 60, GSM 0888 707 088, e-mail: antera@intech.bg

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България - Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени и утвърдени от нейния Управителния съвет. Тези процедури касаят 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, 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.

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

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните Стандарти за Финансови Отчети и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията 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 компанията или да преустанови дейността й, 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 компанията.

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 отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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 отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Румяна Гичева
София, Зона Б 5, бл. 8, вх. А, тел. 950 81 60, GSM 0888 707 088, e-mail: antera@intech.bg

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 плучаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (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 на 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 предложението 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.

В заключение считам, че не е налице съществена несигурност и не се поражда съмнение за действащо предприятие, видно от пояснителните приложения към финансовия отчет на дружеството:

- няма задължения към финансови предприятия,
- натрупани печалби,
- сключени нови договори,
- добра капиталова структура и ликвидност.

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 индентифицираме по време на извършвания от нас одит.

София, 1.06.2017 г.

Румяна Гичева
ДЕС, регистриран одитор

0397 Румяна Гичева
Регистриран одитор

КАПИТАЛ ФОРТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2016

КАПИТАЛ ФОРТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от продажби	3	13 704	3 076
Други доходи	3	23	
Себестойност на продажбите	3	(1 676)	(1 332)
Работа, извършена по стопански начин от предприятието и капитализирана			453
Разходи за материали	4	(573)	(122)
Разходи за външни услуги	5	(2 503)	(731)
Разходи за персонала и социални осигуровки	6	(769)	(580)
Разходи за амортизация	10	(5 534)	(2 514)
Други разходи	7	(128)	(48)
Финансови приходи, нетно	8	675	905
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		3 219	(893)
Данъци	9	243	
ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА, НЕТНО		2 976	(893)
Друг всеобхватен доход			
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		2 976	(893)

Този финансов отчет е одобрен и подписан от името на Капитал Форт АД на 28.03.2017:

Георги Иванов
Изп.директор

"КАПИТАЛ ФОРТ" АД Sofia Bulgaria CAPITAL FORT AD

Мария Младенова
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Регистриран одитор: Румяна Гичева –
Дата: 1.06.17 г.

0397 Румяна Гичева
Регистриран одитор

КАПИТАЛ ФОРТ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	31 619	33 149
Нематериални активи	10	4	0
Финансови активи	11	104 797	111 737
Други нетекущи активи	11	12 193	9 033
Общо нетекущи активи		148 613	153 919
Текущи активи			
Материални запаси	14	3 576	331
Търговски и други вземания	13	7 393	1 311
Парични средства и парични еквиваленти	12	11 666	15 229
Текущи данъчни вземания	13	1 267	751
Други текущи активи	13	6 292	4 358
Общо текущи активи		30 194	21 980
ОБЩО АКТИВИ		178 807	175 899
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Нетекущи пасиви			
Приходи за бъдещи периоди		597	1 207
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	15	1 757	399
Дължими текущи данъци	15	7	3
Други текущи пасиви	15	30	850
Общо текущи пасиви		1 794	1 252
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	16	160 000	160 000
Неразпределена печалба		14 983	12 007
Резерви		1 433	1 433
Общо капитал		176 416	173 440
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		178 807	175 899

Този финансов отчет е одобрен и подписан от името на Капитал Форт АД на 28.03.2017:

Георги Иванов — Изп.директор

Мария Младенова — Съставител

КАПИТАЛ ФОРТ АД Sofia Bulgaria CAPITAL FORT AD

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Регистриран одитор: Румяна Гичева

Дата: 1.06.17 г.

0397 Румяна Гичева Регистриран одитор

КАПИТАЛ ФОРТ АД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Беле жки	Основен Капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2015		160 000	1 277	13 055	174 332
Разпределена печалба от минали години			156	(156)	0
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:					
- увеличения					
Загуба за годината				(893)	(893)
Друг всеобхватен доход за 2015				1	1
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015		160 000	1 433	12 007	173 440
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:					
- увеличения					
Покриване на загуба				893	893
Покрита загуба от минали години				(893)	(893)
Печалба за годината				2 976	2 976
Друг всеобхватен доход за 2016					
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016		160 000	1 433	14 983	176 416

Този финансов отчет е одобрен и подписан от името на Капитал Форт АД на 28.03.2017:

Георги Иванов — Изп.директор

Мария Младенова — Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Регистриран одитор: Румяна Гичева

Дата: 1.06.17 г.

0397 Румяна Гичева
Регистриран одитор

КАПИТАЛ ФОРТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	15 746	6 021
Парични плащания към персонал	(771)	(578)
Парични плащания към доставчици	(19 173)	(14 825)
Изплатени лихви,дивиденти и комисионни		
Платени/възстановени данъци в/у печалбата	(75)	(328)
Други парични потоци	(27)	(1)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(4 300)	(9 711)
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	(3 676)	(5 562)
Парични потоци, свързани с дългосрочни финансови активи	4 143	8 146
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и др.	313	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	780	2 584
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	(290)	0
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разлики	87	188
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и др	160	516
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(43)	704
НЕТНО НАМАЛЕНИЕ/УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	(3 563)	(6 423)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	15 229	21 652
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 11)	11 666	15 229

Този финансов отчет е одобрен и подписан от името на Капитал Форт АД на 28.03.2017:

Георги Иванов — Изп.директор

Мария Младенова — Съставител

"КАПИТАЛ ФОРТ" АД Sofia Bulgaria CAPITAL FORT AD

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Регистриран одитор: Румяна Гичева

Дата: 1.06.17 г.

0397 Румяна Гичева Регистриран одитор

1. Правно състояние и предмет на дейност

2.

Капитал Форт АД (Дружеството) е вписано в Агенцията по вписванията – Удостоверение с изх. № 20090619151957/19.06.2009 год. Дружеството е с предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти, строителство, ремонт и обзавеждане на сгради.

Основният капитал на Дружеството е 160 000 хил. лв.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

Обща рамка за финансово отчитане

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Промени в счетоводните политики и оповестявания
Нови и изменени стандарти и разяснения
Дружеството прилага за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди на или след 1 януари 2016 г. Дружеството не е възприело по-рано стандарт, разяснение или изменение, които са публикувани, но които все още не са в сила.

Въпреки, че тези нови стандарти и изменения се прилагат за първи път през 2016, те нямат съществен ефект върху годишните финансови отчети на Дружеството. Същността и ефектът от всеки нов стандарт или изменение са описани по-долу:

- МСС 16 „Машини, съоръжения и оборудване“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменения) – Биологични растения, издадени на 30 юни 2014, в сила от 1 януари 2016
- МСФО 11 „Съвместни споразумения“ (изменен) – Осчетоводяване на придобивания на дялове в съвместна дейност, издаден на 6 май 2014, в сила от 1 януари 2016 г.
- МСС 16 „Машини, съоръжения и оборудване“ и МСС 38 „Нематериални активи “ (изменения) – Уточняване на приетите методи на амортизация, издадени на 12 май 2014, в сила от 1 януари 2016 г.
- Годишни подобрения на МСФО 2012-2014 г., издадени спетември 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г.
- МСС 1“ Представяне на финансови отчети“ (изменен) – Инициатива за оповестяшания, издаден на 18 декември 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г.
- МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен) – Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети, издаден на 12 август 2014, в сила от 1 януари 2016 г.
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „ Оповестяване на участия в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (изменения) – Прилагане на изключението за консолидация, издадени на 18 декември 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г.

Когато възприемането на стандарт, изменение или разяснение се смята, че има ефект върху финансовите отчети или резултатите от дейността на Дружеството, този ефект е описан по-долу:

МСФО 11 „Съвместни споразумения“ (изменен) – Осчетоводяване на придобивания на дялове в съвместна дейност, издаден на 6 май 2014, в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията на МСФО 11 изискват участникът в съвместна дейност, който осчетоводява придобиването на дял/участие в съвместна дейност, чиято дейност представлява бизнес следва да прилага релевантните принципи на МСФО 3 за бизнес комбинации. Измененията още пояснyват, че допълнителен дял не се оценява отново при придобиване на допълнителен дял в същата съвместна дейност, когато се запазва съвместен контрол. Също така, в МСФО 11 е допълнено изключение от обхвата, за да уточни че измененията не са приложими, когато страните споделящи контрола, включително отчитащото се предприятие, са под общ контрол на същото крайно контролиращо предприятие. Измененията се прилагат при придобиване на първоначален дял в съвместна дейност, както и при придобиването на допълнително дялове в същата съвместна дейност и са в сила проспективно за годишни периоди на или след 1 януари 2016 г., с позволено по-ранно прилагане. Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността.

МСС 16 „Машини, съоръжения и оборудване“ и МСС 38 „Нематериални активи “ (изменения) – Уточняване на приетите методи на амортизация, издадени на 12 май 2014, в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията поясняват принципа на МСС 16 „Машини, съоръжения и оборудване“ и МСС 38 „Нематериални активи“, че приходът по-скоро отразява модела на икономически ползи, които са генерирани от опериране на бизнес (част от който са активите) отколкото икономическите ползи, които се получават от използването на актива. В резултат, метод базиран на приходите не може да бъде използван за амортизация на машини, съоръжения и оборудване, освен в много ограничени случаи при амортизация на нематериални активи. Измененията са в сила проспективно за годишни периоди на или след 1 януари 2016 г., с позволено по-ранно прилагане. Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността.

Годишни подобрения на МСФО 2012-2014 г., издадени септември 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията включват промени от цикъла 2012-2014 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта: МСФО 5 „ Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“, МСФО 7 „ Финансови инструменти: оповестяване“, МСС 19 „ Доходи на наети лица“, МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността.

МСС 1“ Представяне на финансови отчети“ (изменен) – Инициатива за оповестявания, издаден на 18 декември 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ по-скоро поясняват отколкото съществено променят съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията поясняват: Изискванията за същественост в МСС 1; Възможността за дезигрегиране на специфични редове/пера в отчета за доходите и другия всеобхватен доход, както и в отчета за финансовото състояние; Дружествата имат възможност за гъвкавост за реда, в който те представят оповестителните бележки към финансовите отчети; Делът на другия всеобхватен доход на асоциираните предприятия и съвместните предприятия, осчетоводен по метода на собствения капитал следва да се представя общо на един ред и да се класифицира според това дали ще се рекласифицира впоследствие в печалбата или загубата. Допълнително, измененията поясняват изискванията, които се прилагат, когато междинни суми се представят в отчета за финансовото състояние и отчета за доходите и другия всеобхватен доход. Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен) – Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети, издаден на 12 август 2014, в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията ще позволят предприятията да използват методът на собствения капитал за осчетоводяване на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни предприятия и асоциирани

предприятия в своите индивидуални финансови отчети. Предприятия, които вече прилагат МСФО и изберат промяната да отчитат по метода на собствения капитал в своите индивидуални финансови отчети ще трябва да приложат тази промяна ретроспективно. Предприятията, които прилагат МСФО за първи път и изберат да отчитат по метода на собствения капитал в своите индивидуални финансови отчети ще трябва да приложат този метод от датата на преминаване към МСФО. Измененията са в сила за годишни периоди на или след 1 януари 2016 г., с позволено по-ранно прилагане. Групата/Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността.

Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано
Публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези стандарти, когато те влязат в сила.

МСФО 16 „Лизинг", издаден на 13 януари 2016 г., в сила от 1 януари 2019 г.

БМСС издава МСФО 16 „Лизинг", новият стандард за лизинг, който изисква лизингополучателите да признават активи и пасиви за повечето лизингови споразумения. Лизингополучателите, които прилагат МСФО 16 ще имат единен счетоводен модел, с някои изключения. Лизингодателите, които прилагат МСФО 16, ще класифицират лизинговите споразумения като използват същия принцип както в МСС 17 и счетоводното третиране от лизингодателя не е съществено променено. БМСС установява ефективна дата за прилагане на новия стандарт за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното прилагане е разрешено, при условие, че новият стандард за приходи е приложен или се прилага от същата дата, от която се прилага новият стандарт за лизинг. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от стандарта върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Този стандарт все още не е приет от ЕС.

МСС 12 „Данъци върху дохода" (изменения) – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби, издаден на 19 януари 2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

БМСС издава изменения към МСС 12 „Данъци върху дохода", които пояснява осчетоводяването на отсрочени данъчни активи, свързани с дългови инструменти, осенени по справедлива цена. МСС 12 изисква признаването и оценката на текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи. Измененията поясняват изискванията за признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби, за да адресират разнообразното прилагане в практиката. От дружествата се изисква да прилагат измененията за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. По-ранното прилагане е разрешено. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСС 7 „Отчет за паричните потоци" (изменения) - Инициатива за оповестявания, издаден на 29 януари 2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

Измененията изискват дружествата да представят оповестявания, които помагат на инвеститорите да оценят промените в пасивите, които възникват от финансиращи дейности, включително промени, които възникват от парични потоци и непарични промени. Измененията на МСС 7 отговарят на исканията на инвеститорите за информация, която им помага да разнерат по-добре промените в дълга на едно дружество, което е важно при техния анализ на финансовите отчети. Тези изменения са задължителни за годишни преиоди на или след 1 януари 2017 г. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние. Това изменение все още не е прието от ЕС.

Пояснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти", издаден на 19 април 2016, в сила от 1 януари 2018 г.

Тези пояснения включват указания за идентифициране на задължения за изпълнение, за отчитане на лицензи за интелектуална собственост и за преценка дали става въпрос за принципал или агент (брутно или нетно представяне на приходите). Измененията са в сила от 1 януари 2018 г., която е дата на влизане в сила на МСФО 15. От предприятията се изисква да прилагат тези изменения ретроспективно. Измененията поясняват изискванията на МСФО 15 и не променят стандарта. Дружеството е в процес на

оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние.Тези изменения все още не са приети от ЕС.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016, издадени на 8 декември 2016, в сила от 1 януари 2017/1 януари 2018

Измененията включват промени от цикъла 2014-2016 на проекта за годишни подобрения, които засягат следните стандарти: МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“, МСФО 12 „Оповестяване на участия в други предприятия“. Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние. Тези изменения все още не са приети от ЕС.

КРМСФО 22 „Сделки в чужда валута и авансово възнаграждение“, издаден на 8 декември 2016 г., в сила от 1 януари 2018 г.

Разяснението пояснява, че при определяне на спот валутен курс за използване при първоначално признаване на съответния актив, разход или приход (или част от него), когато се отписва немонетарен актив или немонетарно задължение, свързано с авансово възнаграждение, датата на сделката е датата, на която предприятието първоначално признава немонетарния актив или немонетарно задължение, което възниква от авансовото възнаграждение. В случай, че има повече от едно плащания или получавания в аванс, тогава предприятието определя дата на сделката за всяко плащане или получаване на авансовото възнаграждение. Предприятията могат да прилагат измененията изцяло на ретроспективна база. Алтернативно, предприятието може да приложи разяснението проспективно за всички активи, разходи или приходи, попадащи в неговия обхват при условие, че са изпулнени определелни условия. По-ранното прилагане е разрешено и следва да се оповести. Възприемането на КРМСФО няма някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността. КРМСФО 22 все още не е прието от ЕС.

Изменения към МСС 40 „Инвестиционни имоти“: Прехвърляния от или към инвестиционен имот, издаден на 8 декември 2016 г., в сила от 1 януари 2018 г.

Изменеиията пояснят кога предприятие трябва да прехвърли имот, включително имот в строителство или развитие към или от инвестиционен имот. Измененията пояснят, че има промяна в ползването, когато имотът отговаря или престава да отговаря на определението за инвестиционен имот и има доказателство за промяна в ползването. Една проста промяна в намерението на ръководството относно ползването на имота не представлява доказателство за промяна на ползването. Предприятията следва да прилагат измененията проспективно към промени, които възникват на или след годишния период, в който предприятието за първи път прилага измененията. Предприятието трябва да преразгледа класификацията на държания имот към тази дата и, ако е приложимо, да рекласифицира имот, за да отрази условията, които съществуват към тази дата. По-ранното прилагане е разрешено и следва да се оповести. Групата/Дружеството не очаква някакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността. Тези изменения все още не са приети от ЕС.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване, историческата цена и действащото предприятие.

Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

Сделки в чуждестранна валута
Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за всеобхватния доход за съответния период

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи (продължение)

Финансовите инструменти в чуждестранна валута към 31 декември 2016 са представени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. От 1999 българският лев е фиксиран към еврото по курс 1.95583 лева за 1 евро.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки
Приложението на МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само ако има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Имоти, машини и съоръжения
Имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални загуби от обезценка.
Придобитите имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат по цена на придобиване. Разходите по поддръжка, ремонт и подмяна на незначителни компоненти от имоти, машини съоръжения и оборудване се начисляват текущо като разход за поддръжка. Разходите за подобрения и модернизация се капитализират. При продажба или бракуване отчетната стойност и съответната натрупана амортизация се отписват.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират, прилагайки линеен метод за периода на полезния живот на актива, както следва:

Групи активи	**2016**	**2015**
Сгради, вкл инвестиционни имоти	4%	4%
Машини, оборудване и апаратура	30%	30%
Транспортни средства	25%	25%
Обзавеждане	15%	15%
Компютри	50%	50%

Материални запаси

Материалните запаси се състоят от материали на склад, невложени в изграждането сграда и стоки за продажба в обичайната дейност на Дружеството.
Материалните запаси се оценяват по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализируема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена и други разходи, свързани с придобиването им - данък при възмездно придобиване на имущество, нотариални такси, такса вписване и други подобни разходи. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи (продължение)

Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства, търговски и други вземания и търговски и други задължения.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци включват парични средства в брой и по банкови сметки, включително депозити.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки или услуги, некласифицирани като финансови пасиви, са представени в отчета за финансовото състояние по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент.

Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи, свързани със сделката, не се амортизират. Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за всеобхватния доход на принципа на начисляването, по метода на ефективния лихвен процент. Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена към датата на регистрирането му.

Данък върху дохода

Данъците, дължими за 2016 и 2015 г., са изчислени съгласно българското данъчно законодателство.

Данъчната ставка за 2016 и за 2015 г. е 10 %.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи (продължение)

Данък върху дохода (продължение)

Текущият данък се определя на базата на облагаемата печалба, изчислен чрез коригирането на финансовия резултат, съгласно българското данъчно законодателство.

Отсрочените данъци се изчисляват като се прилага метода на балансовото задължение по отношение на всички временни разлики между отчетната стойност на активите и задълженията към датата на финансовия отчет и съответната данъчна база. Отсрочените данъци се изчисляват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложени, когато тези активи ще бъдат реализирани в бъдещи периоди.

Отсрочените данъчни активи се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания по отсрочени данъчни активи.

Текущите и отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход за текущия период, освен в случаите, когато възникват във връзка с балансово перо, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството.

3. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Продажба на стоки	1 649	1 191
Продажба на услуги	12 055	1 885
ОБЩО	13 704	3 076

Приходите от продажби на стоки включват продадените стоки, необходими за изграждане на сградата и влагани от различни изпълнители на строително монтажни дейности.

Продажбите на услуги представляват приходи от отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти, като превес имат приходите от отдаване под наем на офиси в новоизградената офисна и търговска сграда „Капитал Форт"

През 2016 и 2015 г. приходите от продажби на стоки, отчетната им стойност и маржът на печалбата са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от продажби	1 649	1 191
Отчетна стойност	(1 676)	(1 332)
Брутна печалба	(27)	(141)
Марж на печалбата		

4. Разходи за материали

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Материали за сграда – строителни м-ли,обзавеждане	573	122
ОБЩО	573	122

5. Разходи за външни услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Застраховки	59	45
Наем	25	
Текущ ремонт	526	46
Реклама	5	7
Пощенски,куриерски,комуникационни услуги	19	7
Консултантски услуги	146	80
Ел.енергия,вода	1070	221
Данъци и такси	614	313
Други услуги	39	12
ОБЩО	2 503	731

6. Разходи за персонала и социални осигуровки

Разходите за персонала и социалните осигуровки представляват трудови възнаграждения и задължителни осигурителни вноски на служителите на Дружеството.

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Заплати	676	508
Социални осигуровки	93	72
ОБЩО	769	580

7. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Данък върху разходи за автомобили, върху представителни разходи	7	3
Разходи за автомобили	37	34
Други разходи-обезценка на вземане и други	84	11
ОБЩО	128	48

8. Финансови разходи/приходи, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Отрицателни/положителни разлики от промяна на валутни курсове- нетно	86	224
Лихви - нетно	128	150
Приходи от операции с финансови активи	493	567
Банкови такси и комисиони	(32)	(36)
ОБЩО	675	905

9. Данъци

Разходът за данък се състои от:

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Разход за данък	243	0
Отсрочени данъци		
ОБЩО	243	0

Изчисленията на ефективния данъчен процент за годините, приключващи на 31 декември 2016 и 2015, са представени в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Печалба (загуба) преди данъчно облагане	3 219	(893)
Данъчна ставка	10%	10%
Данък печалба	322	0
Данъчен ефект от постоянни разлики	(79)	0
Разход за данък	243	0
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

10. Имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември 2016 и 2015 дълготрайните материални активи включват:

	Земи и сгради	Транспортни средства	Машини и оборудване	Компютри и обзавеждане	Разходи за придобиване	Общо
Отчетна стойност						
1 януари 2015	26 734	484	827	15	81 098	109 158
Придобити	1 424	2	4 511	1 313	10 430	17 680
Отписани	0	0	0	0	82 495	82 495
31 декември 2015	28 158	486	5 338	1 328	9 033	44 343
Придобити		7	158		3 35	
	18			530		4 065
Отписани	0	2	1	0	192	195
31 декември 2016	28 176	491	5 495	1 858	12 193	48 213
Натрупана амортизация						
1 януари 2015	354	235	430	2	0	1021
Начислена амортизация	354	71	665	50	0	1140
31 декември 2015	708	306	1 095	52	0	2 161
Начислена амортизация	354	70	1 559	257		2 240
31 декември 2016	1 062	376	2 654	309		4 401
Балансова стойност						
31 ДЕКЕМВРИ 2015	27 450	180	4 243	1 276	9 033	42 182
31 ДЕКЕМВРИ 2016	27 114	115	2 841	1 549	12 193	43 812

Нематериалните активи се състоят от закупен специализиран софтуер с отчетна стойност 11 хил.лв, натрупана амортизация 7 хил.лв и балансова стойност към 31.12.2016 г. 4 хил.лв.

11. Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи на Дружеството се състоят от ценни книжа и инвестиционни имоти.

Притежаваните от Дружеството ценни книжа се отчитани в сметки „Ценни книжа" и „Облигации" според падежа им. Ценните книжа се отчитат при придобиването им по чиста цена на придобиване и се начислява разчет по лихви до платената за тях сума. Приходи от операции с ценни книжа се признават в момента на постъпване на дата на изплащане на лихвения процент и при продажбата на ценни книжа. От приходите се приспадат начислените при покупката на ценните книжа разчети за лихви. Ценните книжа са на стойност 27 329 хил. лв. към 31 декември 2016 г.

Инвестиционните имоти представляват закупени банков офис и ресторант и въведената в експлоатация офисна и търговска сграда „Капитал Форт"„
, отдавани под наем. Към 31.12.2016 г. възлизат на стойност / отчетна / 82 248 хил. лв., натрупана амортизация 4 780 хил.лв. и балансова стойност 77 468 хил.лв.

12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти към 31 декември 2016г. и 2015г. възлизат съответно на 11 666 хил. лв. и 15 229 хил. лв.

13. Търговски и други вземания и текущи данъчни вземания

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Вземания от клиенти	1 961	229
Вземания по предоставени аванси	5 432	1 082
Възстановими данъци върху дохода, ДДС	1 267	751
Разходи за бъдещи периоди	4 535	2 580
Други вземания	1 757	1 778
ОБЩО	14 952	6 420

14. Материални запаси

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Материали	3 454	120
Стоки	122	211
Общо	3 576	331

Ръководството на Дружеството счита, че нетната реализируема стойност на материалните запаси към 31 декември 2015 и 2016 г. не се отклонява съществено от тяхната отчетна стойност.

15. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Задължения към свързани лица	0	0
Данъчни задължения	7	3
Задължения към доставчици	1 757	399
Задължения към персонал		1
Други текущи задължения	30	849
ОБЩО	1 794	1 252

16. Основен капитал

Основният капитал е представен по номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. През 2015 и 2016 год. не е правено увеличение на основния капитал. Към 31 декември 2016 г. основният капитал е 160 000 хил. лв. и е напълно внесен.

През 2016 г. не е вземано решение за изплащане на дивидент. През 2015 год. е заделена част от неразпределената печалба във фонд „Резервен", съгл.изискванията на Търговския закон. През 2016 г.не е заделян фонд „Резервен".

17. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на активите и пасивите към 31 декември 2016 и 2015 по категориите, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване,* са представени в следната таблица:

	31 декември 2016	31 декември 2015
Финансови активи		
Ценни книжа	27 329	30 979
Търговски и други вземания	7 393	1 311
Парични средства	11 666	15 229
	46 388	47 519
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	1 794	1 252
	1 794	1 252

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени и може да се прояви като валутен, лихвен, кредитен или друг ценови риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, както и авансово получаване на суми за резервации на апартаменти. Дружеството не използва кредити в дейността си.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат Дружеството на лихвен риск, са закупените ценни книжа. Тъй като те са с фиксиран гарантиран лихвен процент, Дружеството не е изложено на лихвен риск.

Валутен риск

Дружеството извършва сделки в чуждестранна валута, деноминирани предимно в евро. Тъй като курсът на българския лев е фиксиран към еврото, Дружеството не е изложено на валутен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времевото разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят

задълженията си към Дружеството в стандартните срокове. За да управлява този риск, Дружеството използва техники за планиране, включително, но не ограничено до договаряне на овърдрафти, изготвяне на ежедневни справки за ликвидност, краткосрочни и средносрочни прогнози на паричните потоци.

17. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати.

31 декември 2016	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Търговски и други задължения	387	1 407	-	-	1 794
ОБЩО	387	1 407	-	-	1 794

31 декември 2015	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Търговски и други задължения	428	824	-	-	1 252
ОБЩО	428	824	-	-	1 252

18. Сделки със свързани лица

Капитал Форт АД е свързано лице по смисъла на да Закона за корпоративното подоходно облагане и МСС 24 „Свързани предприятия" с дружеството Форт Нокс ООД.
Към 31.12.2016 год. участието на Форт Нокс ООД в капитала на Капитал Форт АД е в размер на 7 100 хил. лв., представляващи 4,44 % от капитала.

През 2016 год е отпуснат заем, който Форт Нокс ООД изцяло е върнал към 31.12.2016 г. на Капитал Форт АД. Начислени и са изплатени лихви по заема.

Капитал Форт АД или негови служители по смисъла на Международен счетоводен стандарт № 24 не упражнява значително влияние в предприятия, които не са свързани.

Лицата осъществяват търговските си взаимоотношения при условия, които не се отличават от условията между икономически несвързани лица.

Трудови възнаграждения на ръководството

Дружеството е отчело разходи за трудови възнаграждения и осигуровки на ключовия ръководен персонал в размер съответно на 36 хил. лв. за 2016 г. и 36 хил. лв. за 2015 г

19. Събития след датата на съставяне на финансовия отчет

Няма събития след датата на отчетния период, които да влияят на достоверността на финансовия отчет.

Отчет за управлението
за 2016 год.

„ Капитал Форт “ АД, гр. София (наричано по-нататък „дружеството“), е вписано в Агенцията по вписванията с ЕИК 200757920. Дружеството е с предмет на дейност: проектиране, строителство, ремонт и обзавеждане на сгради, сделки с недвижими имоти, даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти. Капиталът на дружеството е в размер 160 000 000 лв., състоящ се от 1 600 000 броя поименни акции с номинал 100 лв. всяка.

1. Ликвидност

Дружеството е учредено през 2009 год. , като стремежа и усилията са насочени към постигане на стабилна ликвидност. В оперативната дейност при наличие на свободни финансови ресурси се правят депозити / с различен срок / През 2016 год. реализирахме приходи от ДЦК, в размер на 493 хил.лева.

2.Капиталови ресурси

През 2016 г. дружеството няма значителни капиталови разходи за довършителни строителни дейности на „Офисна и търговска сграда за търговско и обществено обслужване с подземни гаражи” в УПИ , находящо се на бул.”Цариградско шосе 7-11 км.”. След въвеждането в експлоатация на сградата – I етап през м.Юли и II етап през м.Септември 2015 г.,активно се реализират дейности по отдаване под наем на офиси. В резултат на това значително нарастна сумата на приходите от услуги, която за 2016 г. възлиза на 12 055 хил.лева. Продължават да се извършват незначителни разходи по строителството и довършването на следващите етапи от сградата, които към 31.12. 2016 година възлизат на 9 005 хил.лева.

През 2016 г.дружеството започна изграждането на нова сграда, като разходите към 31.12.2016 г. възлизат на 2 178 хил.лева

След Разрешението за експлоатация на основната част от сградата, дружеството реализира значителни разходи по допълнителни довършителни работи, продиктувани от специфичните изисквания на наемателите на офиси.Тези разходи се разсрочват за различен срок, по всеки отделен наемател,съобразно сключения договор за наем.

Източник на средства за изпълнение на посочените проекти са капитала, реализираните вече значителни приходи от отдаване под наем на офиси и наличните средства в дружеството.

Капиталовите ресурси на дружеството са достатъчно добре структурирани и в момента не са налице неблагоприятни тенденции в това направление.

През 2016 год. дружеството не задели от неразпределената печалба във фонд резервен, съгласно Търговския закон, поради отрицателния финансов резултат, с който приключи 2015 г.

3. Резултати от дейността

Дружеството приключва финансовата 2016 год. със счетоводна печалба в размер на 3 219 хил. лева., резултат от нарастващите приходи от отдаване под наем на новоизградената сграда., с което бе преодолян и времения негативен финансов резултат за 2015 г.

По отношение на персонала бяха създадени нови работни места, с оглед задоволяване потребностите от квалифицирани служители, наблюдаващи и контролиращи продължаващия строж на „Офисна и търговска сграда за търговско и обществено обслужване с подземни гаражи", както и общи работници. Запазва се формата на строителство чрез външни изпълнители.

През годината Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

4. Организационна структура

Дружеството няма клонове или дъщерни дружества. Дейността му се осъществява посредством офиса му в София.

5. Финансови инструменти и финансов риск

Финансовите рискове, на които Дружеството е изложено, са разгледани в приложения финансов отчет.

6. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Изп.директор:.....
/ Георги Иванов /