

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА “КАПИТАЛ ИНВЕСТ БГ” АД
гр. София**

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на акционерно дружество “КАПИТАЛ ИНВЕСТ БГ” АД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2019 г. и отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

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 Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република 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.

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.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, 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 Република 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 периода, за който 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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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 със Закона за независимия финансов одит и 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.

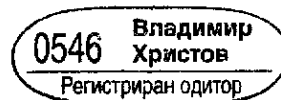
Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- 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.
- достигахме 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.

регистриран одитор **Владимир Христов**

София, Ул. "Деян Белишки" 40-42, ет. 4, ап. 28

12 март 2020 г.

БАЛАНС

"Капитал Инвест БГ" АД, ЕИК 202659318

град София, бул. "Патриарх Евтимий" 49

31.12.2019 г.

А К Т И В			
Раздели, групи, статии	Бел.	Сума (хиляди)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
A. Записан, но невнесен капитал			
B. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Общо за група I:		-	-
II. Дълготрайни материални активи			
Общо за група II:		-	-
III. Дългосрочни финансови активи			
1 Акции и дялове в предприятия от група		1 561	1 561
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		25	25
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		-	-
4 Дългосрочни инвестиции		-	-
Общо за група III:		1 586	1 586
IV. Отсрочени данъци			
Общо за раздел B:		1 586	1 586
B. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Общо за група I:		-	-
II. Вземания			
1 Вземания от предприятия от група, в т. ч.:		8 021	5 068
- над 1 година		2 001	100
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:		4 833	4 155
- над 1 година		3 433	456
3 Други вземания, в т. ч.:		4 645	4 232
- над 1 година		4 645	4 232
Общо за група II:		17 499	13 455
III. Инвестиции			
Общо за група III:		-	-
IV. Парични средства, в т. ч.:			
- в безсрочни сметки (депозити)		2 687	5 559
Общо за група IV:		2 687	5 559
Общо за раздел B:		20 186	19 014
Г. Разходи за бъдещи периоди		-	-
Сума на актива (A+B+G)		21 772	20 600
B. Условни активи			

П А С И В			
Раздели, групи, статии	Бел.	Сума (хиляди)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
A. Собствен капитал			
I. Записан капитал		50	50
II. Премии от емисии			
III. Резерв от посредствени оценки			
IV. Резерви			
1 Законов резерв		-	-
2 Резерв, свързан с изкупени собствени акции		-	-
3 Други резерви		9 348	9 348
Общо за група IV:		9 348	9 348
V. Натурална печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:			
1 - неразпределена печалба		6 812	473
2 - непокрита загуба		(488)	(488)
Общо за група V:		6 324	(15)
VI. Текуща печалба (загуба)		5 854	6 339
Общо раздел A:		21 576	15 722
B. Провизии и сходни задължения			
Общо за раздел B:		-	-
B. Задължения			
1 Задължения към доставчици, в т. ч.:		-	1
2 - до 1 година		-	1
3 Задължения към предприятия от група, в т. ч.:		131	2 913
4 - до 1 година		131	2 913
5 Други задължения, в т. ч.:		65	1 964
6 - други задължения		-	1 341
7 - до 1 година		-	1 341
8 - към персонала, в т. ч.:		2	-
9 - до 1 година		2	-
10 - осигурителни задължения в т. ч.:		1	-
11 - до 1 година		1	-
12 - данъчни задължения, в т. ч.:		62	623
13 - до 1 година		62	623
Общо раздел B, в т. ч.:		196	4 878
1 - до 1 година		196	4 878
Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		-	-
Г		-	-
Сума на пасива (A+B+G)		21 772	20 600
Г. Условни пасиви			

Дата 28.02.2020 г.

Съставител:

Дияна Борисова Габриелова

Ръководител:

Радослава Минкова,
представяващ "Ер Ей Ем"
ЕООД

Регистриран одитор отговорен за одита:

Заверил съм като одиторски факт:

12.03.2020г.

София

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

"Капитал Инвест БГ" АД, ЕИК 202659318

град София, бул. "Патриарх Евтимий" 49

2019 г.

Наименование на разходите	Сума	
	текуща година	(хил. лева) предходна година
а	1	2
A. Разходи		
I. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
II. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	2	2
б) външни услуги	2	2
III. Разходи за персонала, в т. ч.:	36	20
а) разходи за възнаграждения	30	17
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	6	3
- осигуровки, свързани с пенсии	4	2
IV. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	0	0
V. Други разходи, в т. ч.:	0	8
Общо разходи за оперативна дейност (I+2+3+4+5):	38	30
VI. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:	2	0
- отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	2	
VII. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	80	559
а) разходи, свързани с предприятия от група	45	117
Общо финансови разходи (6+7):	82	559
VIII. Печалба от обичайната дейност	5915	6962
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9):	120	589
IX. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	5915	6962
X. Разходи за данъци от печалбата	61	623
XI. Други данъци, империративни на корпоративния данък		
XII. Печалба (Б-В-Г)	5854	6339
Всичко (Общо разходи В + Г + Д)	6035	7551

Наименование на приходите	Сума	
	текуща година	(хил. лева) предходна година
а	1	2
Б. Приходи		
I. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	0	0
II. Увеличение по запасите от продукция и незавършено производство		
III. Разходи за пробиване на капитал по статистически начин		
IV. Други приходи, в т. ч.:		
Общо приходи от оперативна дейност (I + II + III + IV)	0	0
V. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:	5308	
- приходи от участия в предприятия от група	5308	
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като		
VI. нетекучи (дългосрочни) активи, в т. ч.:		
VII. Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:	727	7551
а) приход от предприятия от група	375	216
б) положителни разлики от операции с финансови активи	0	7203
Общо финансови приходи (5+6+7):	6035	7551
8. Загуба от обичайната дейност	0	0
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9):	6035	7551
9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	0	0
10. Загуба (10 + ред 11 и 12 от Раздел А)	0	0
Всичко (Общо приходи + Д)	6035	7551

Дата: 28.02.2020 г.

Съставител:

Дияна Борисова-Родорова

Ръководител:

Радослава Минкова,
представяващ "Ер Ей
Ем" ЕООД

Регистриран одитор отговорен за одита:

Завършен согласно аудиторски фактур:
12.03.2020г.
Сириня

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

"Капитал Инвест БГ" АД е акционерно дружество, учредено и регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията през 2013 г.

Съгласно уредителния акт основната дейност на дружеството е: Покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; сделки с интелектуална собственост; ресторантьорство; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

През 2019 г. дружеството няма изменение в размера на записания капитал, който е в размер на 50 000 лв., разпределен на 500 обикновени поименни налични акции с номинал 100 лв. всяка.

През 2019 г. дейността на дружеството беше свързана с инвестиции в компании, които ще реализират проекти в сферата на недвижимите имоти-изграждане и продажба. "Капитал Инвест БГ" АД осигурява финансиране в проектите без да участва пряко в тяхното управление, което е възложено на професионални мениджъри.

Съветът на директорите на дружеството е в състав:

- "Престиж София" ЕАД;
- "Ел Пи Джи Пропърти" ЕАД;
- "Ер Ей Ем" ЕООД.

Основните принципи, методите за отчитане на активите и пасивите и признаването на разходите и приходите са:

- а) текущо начисляване - приходите и разходите по сделките и събитията се отразяват счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- б) действащо предприятие - предприятието да не предвижда и да няма необходимост да се ликвидира или да ограничава мащабите на своята дейност в предвидимо бъдеще;
- в) предпазливост - извършва се оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите - признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях. Признаването на приходите се отчита за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

д) предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

е) запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период и постигане на съпоставимост на отчетните данни и показатели.

През 2019 г. приходите на дружеството са в размер на 6 035 хил. лева, в т.ч.:

1. приходи от начислени лихви по договори за заем, по който "Капитал Инвест БГ" АД е предоставило суми на няколко нефинансови предприятия, върху част от които осъществява пряк контрол - 727 хил. лева и
2. приходи от участие в предприятие от група - 5 308 хил. лева.

През 2019 г. разходите на дружеството са в размер на 120 хил. лева, в т.ч.:

1. разходи за външни услуги - 2 хил. лева;
2. разходи за персонала - 36 хил. лева;
3. разходи за начислени лихви по Договори за заем, по които дружеството е получило суми от няколко нефинансови предприятия и банкови такси - 80 хил. лева и
4. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове - 2 хил. лева.

Към 31.12.2019 г. „Капитал Инвест БГ“ АД притежава акции и дялове от капитала на следните дружества:

- „Престиж София“ ЕАД - притежават се 100% от записания капитал на дружеството;
- „Ремаж“ ЕООД - притежават се 100% от записания капитал на дружеството;
- „БЛД Изгрев“ АД - притежават се 90% от записания капитал на дружеството;
- „Ел Пи Джи Пропърти“ ЕАД - притежават се 100% от записания капитал на дружеството;
- „БЛД Лозенец 2“ АД - притежават се 90% от записания капитал на дружеството и
- „БЛД Център“ АД - притежават се 50% от записания капитал на дружеството.

Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

Възнаграждения, получени общо през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

През 2019 г. Дружеството не е начислило възнаграждение на членовете на съвета на директорите и изпълнителния директор.

Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

През финансовата 2019 г. членовете на СД не са придобили/прехвърляли и не притежават акции от капитала на дружеството.

Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации в дружеството

В Устава на дружеството не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2019 г. дружеството не извършвало научноизследователска и развойна дейност.

Клонове на дружеството

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове в България и в чужбина.

Няма коригиращи и некоригиращи събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет до датата на неговото оторизиране за публикуване.

През следващата година дружеството ще продължи инвестициите си в проектите, в които участва с цел успешното им приключване. Ще бъдат търсени нови възможности за реализиране на проекти в недвижимите имоти, за да може "Капитал Инвест БГ" АД да развива дейността си.

Изпълнителен директор:



/ Радослава Минкова, представляващ "Ер Ей Ем" ЕООД /

28.2.2020 г.
град София