

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.

I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Търговско дружество „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

Собственост и управление

Към 31.12.2020 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Веселин Стойчев Чипев и членове: Женя Христова Атанасова и Петър Атанасов Петров.

Към 31.12.2020 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Христина Иванова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е „Кепитъл Сити Център“ ООД.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатация и подобрения на инвестиционни имоти.

**II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА
ДРУЖЕСТВОТО**

1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изгoten на база историческа цена.

Финансовият отчет е изгoten в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ е изгoten в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период) в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал .

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Дружеството е

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

сключило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми заедно с начислените лихви.

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

4. Функционална валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет

5.1 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (DMA) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по *себестойност*, която включва покупната цена, митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	Амортизационна норма в %	Полезен живот в години
Машини, съоръжения и оборудване	4	25
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане и други	15	6,67
Компютърна техника	50	2

През годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

5.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансовия отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представлят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетна реализуема стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

5.3. Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена”.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

5.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събирамостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

5.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
- трайно блокираните парични средства се третират като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

5.6. Банкови заеми

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

5.7. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

5.8 Вземания от и задължения към свързани лица

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третират като свързани лица.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

5.9 Данъци

Текущ данък върху доходите

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

5.10 Признаване на приходи и разходи

Приходите в Дружеството се признават на база на начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят и оценят.

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминат у купувача.

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база на принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълнят. Представят се като предплатени разходи.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

5.11 Акционерен капитал и резерви

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в съда акции.

Като резерви се представят премийния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
 ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

III. БЕЛЕЖКИ

1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Други	ОБЩО
Отчетна стойност			
Салдо на 31.12.2019 год.	94	66	160
Постъпили			
Излезли			
Салдо на 31.12.2020 год.	94	66	160
Натрупана амортизация			
Салдо на 31.12.2019 год.	39	56	95
Начислена	4	4	8
Отписана			
Салдо на 31.12.2020 год.	43	60	103
Балансова стойност на 31.12.2019 год.	55	10	65
Балансова стойност на 31.12.2020 год.	51	6	57

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

Към 31.12.2020г. няма учредени тежести върху нетекущите материални активи на дружеството.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЩ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	4	4
Други	4	4
ОБЩО:	8	8

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Инвестиционни имоти	37 156	40 083
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	1215	375
ОБЩО:	38 371	40 458

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобреие са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Вземания по предоставени аванси		126
Вземания по възстановяване на данъци		
Вземания по предоставени депозити		
Вземания от клиенти	2 654	1 655
Други вземания	134	134
ОБЩО:	2 788	1 915

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2020 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Материали	1	1
ОБЩО:	1	1

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Разплащателни сметки	135	4
Парични средства в каса	4	334
ОБЩО:	139	337

Всички налични парични средства са в левове.

7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2020 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	13 574	10 290
Текущ финансов резултат	1 477	3 284
ОБЩО:	39 016	37 539

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. Лв и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

Финансовият разултат към 31.12.2020 година е печалба в размер на 1054 хил. лв.

8. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Задължения към банки		
Банкови комисионни		
Нетно задължение по кредит, в т.ч.:		
Нетекуща част на задълженията		
Текуща част на задълженията	0	0

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Задължения към доставчици	1 789	1 450
Получени аванси от клиенти		3 294
Задължения към застрахователи		3
Задължения по депозити от клиенти	53	107
ОБЩО:	1 842	4 854

Задълженията към доставчиците са текущи, със срок на плащане до 1 година

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Местни данъци и такси	391	287
Данък върху добавената стойност	76	78
Данък върху доходите на ФЛ	6	2
ОБЩО:	473	367

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружеството са извършени данъчни ревизии и проверки, както следва:

- Данъчна ревизия по Закона за корпоративното подоходно облагане – до 31.12.2006 год.
- Данъчна ревизия по ЗДДС – до 30.09.2008 год.
- Данъчни проверки по ЗДДС – за периодите от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год., от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г. и от 01.05.2010 г. до 31.07.2010 г.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2014 год. до 31.03.2014год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2015 год. до 31.03.2015год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.03.2017 год. до 31.05.2017год.
- Данъчна ревизия по ЗКПО, ЗДДС, осигуряване – за периода 01.01.2014 год. до 30.04.2019год.

11. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Приходи от наеми	1 847	2 344
ОБЩО:	1 847	2 344

12. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Други приходи	3 560	4 177
в.ч. преоценки на недвижими имоти		67
Балансова стойност на		2 211
ОБЩО:	3 560	6 388

13. ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДОБРЕНИЯ НА ИМОТИ И НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Направени разходи за строителство	1 215	375
ОБЩО:	1 215	375

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Материали по строителство и подобрения на инвестиционни имоти		
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	46	47
Общо	46	47

15. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Рекламни услуги		
Възнаграждения на обслужващо дружество	42	42
Такси към КФН, ЦД, БФБ	6	6
Оценки на имоти	2	2
Ел.енергия	197	318
Застраховки	8	9
Охрана на обекти	91	65
Текущо поддържане на инвестиционни имоти	188	186
Правни и одиторски услуги	8	5
Други		1
ОБЩО:	542	633

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	84	81
Разходи за социално осигуряване	17	16

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
 ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

101

97

17. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти		24
Местни данъци и такси	158	166
Такси АВ и други	1	
Лихви за просрочени плащания	102	19
Отписани вземания	32	8
Други разходи	12	11
ОБЩО:	305	228

18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Финансови разходи:		
Разходи за банкови такси и комисионни	1	3
Отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Разходи за лихви по банкови кредити		10
Финансови приходи (разходи), нетно:	1	13

19. ОПОВЕСТИЯНАНЕ НА СВЪРЗАННИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Свързаните лица с дружеството са:

- Веселин Стойчев Чипев – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Женя Христова Атанасова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Петър Атанасов Петров – член на Съвета на директорите

През 2019 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.

➤ Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 21

Ключов управленски персонал;

20. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	84	81
Осигуровки	17	16
Общо:	101	97

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

21. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

21.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	39 016	37 539
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	1.86	1.79

22. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риски. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ гр. Пловдив
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 ГОДИНА.**

дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансите пасиви.

22.1. Валутен рисък

Дружеството не е изложено на значим валутен рисък, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен рисък на паричния поток.

22.2. Лихвен рисък

Дружеството ползва дългосрочен банков кредит и е изложено на лихвен рисък.

22.3. Ценови рисък

Дружеството е изложено на ценови рисък, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато падат.

22.4. Кредитен рисък

Финансовите активи, които излагат Дружеството на кредитен рисък са предимно предоставените аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този рисък е проучване на контрагентите, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

22.5. Ликвиден рисък

Ръководството на дружество поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във Междинния финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2020 година.

Дата: 22.01.2021г.

Съставител:
/Валентина Чумиалова /

Изпълнителен директор:
/Веселин Чипев/