

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
Годишен доклад за дейността	2-4
Счетоводен баланс	5
Отчет за доходите	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричния поток	8
Приложения към финансовия отчет	9-15

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛА ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2007 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО). Този отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Кепитъл Пропърти ЕАД (Дружеството) е регистрирано на 29 Януари 2007 г. с основна дейност покупка, строителство, обзавеждане и продажба на недвижими имоти, проектантска дейност, внос и производство на стоки, изготвяне на концепции за търговска дейност, транспортна дейност, търговско представителство и посредничество и др.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитието и резултатите от дейността на Дружеството

Основните аспекти от дейността през изминалата година включват:

- Проучване на пазара.

Състоянието на Дружеството е оповестено в приложения финансов отчет, заедно с всички приложения.

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще. Дружеството не развива дейности, които оказват влияние на околната среда. През отчетния период Дружеството няма нает персонал.

Важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет

Дружеството няма съществени събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Ръководството на Дружеството е в процес на анализиране на възможностите за инвестиции и развитие на дейността.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 50 хил.лв, разделен на 50 броя акции от 1 000 лева всяка, притежавани еднолично от КЕПИТАЛ БОЛКАН ПРОПЪРТИС Б.В. ХОЛАНДИЯ, от които платени са 100 %.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Членове на Съвета на директорите са Веселин Красимиров Цочев, Георги Панайотов Дограмаджиев и Ива Петкова Петкова. Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството през отчетния период, нямат притежавани, придобити или прехвърлени акции от Дружеството, както и нямат права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Веселин Красимиров Цочев, Изпълнителен директор, в качеството си на член на Съвета на директорите е изпълнителен директор и/или член на Съвета на директорите на:

Атия Холидейс ЕАД, гр. София, ул. Аспарух 8, член на съвета на директорите

Аурига ЕАД, гр. София, Аспарух 8, Изпълнителен директор

Лексингтън ЕАД, гр. София, ул. „Хан Аспарух“ 8, Изпълнителен директор

Родакар АД, гр. Варна, бул. Владислав 271, член на съвета на директорите

Търговско правна къща – Веселин Цочев ЕТ, гр. София, бул. Кн. Мария Луиза 116, Едноличен собственик

Георги Панайотов Дограмаджиев, Изпълнителен директор, в качеството си на член на Съвета на директорите е изпълнителен директор и/или член на Съвета на директорите на:

Новера ЕАД, гр. София, ул. „Хан Аспарух“ 8, Изпълнителен директор

Аурига ЕАД, гр. София, Аспарух 8, Изпълнителен директор

Джей Кей Интерконсултинг АД, гр. София, ул. Искър № 8 ет.5, член на съвета на директорите

Ива Петкова Петкова, Председател на Съвета на директорите участва в управлението на следните дружества:

Интелект ИНС-Застрахователен Брокер ООД, гр. София, ул. Искър № 8 ет.5, Управител

Фондация БЛАГОТВОРИТЕЛ, гр. София, жк. Слатина, бл.24, вх.В, ет.8, ап.95

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове или обекти извън мястото на регистрация.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Финансовият риск, на който е изложено Дружеството е оповестен в приложение 3 от финансовия отчет. Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са оповестени в приложение 3 от финансовия отчет.

ЦЕЛИ НА КОМПАНИЯТА ЗА 2008 г.

Задачите за следващата година се концентрират върху:

- Проучване на пазара.
- Развитие на търговската марка на Дружеството.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

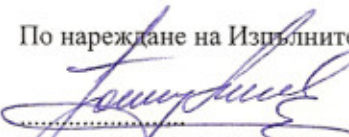
Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2007 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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 откритването на евентуални злоупотреби и други нередности.

По нареждане на Изпълнителния директор


Веселин Красимиров Цочев

Изпълнителен директор

София 2008 г.



КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Приложение	Към 31.12.2007 г.
АКТИВИ		
Текущи активи		
Парични средства и парични еквиваленти	5	50
Всичко активи		50
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Капитал и резерви		
Основен капитал	6	50
Други резерви		1
Непокрити загуби		(9)
		42
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	7	8
Всичко пасиви		8
Всичко капитал и пасиви		50

Финансовите отчети са одобрени на 05 Февруари 2008 г. и подписани от:

Изпълнителен директор:

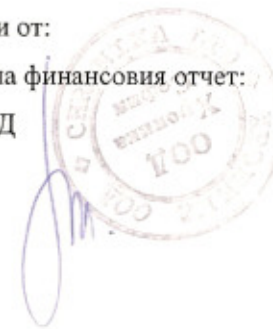
Веселин Цочев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Ирена Вакова

Регистриран одитор

24 март 2008г.



Приложенията на стр. 9-15 са неделима част от тези финансови отчети.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Приложение	За периода, приключващ на 31.12.2007 г.
Приходи от продажби		-
Административни разходи:	8	(9)
Оперативна загуба		(9)
Данък	9	-
Нетна загуба		(9)

Финансовите отчети са одобрени на 05 Февруари 2008г и подписани от:


 Изпълнителен директор:
 Веселин Цочев



Съставител на финансовия отчет:
 Хроника ООД



Заверил съгласно одиторски доклад:

Ирена Вакова
 Регистриран одитор

24 март 2008г.



Приложенията на стр. 9-15 са неделима част от тези финансови отчети.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Основен капитал	Други резерви	Непокрита загуба	Общо
Към 29.01.2007 г.	-	-	-	-
Емисия на акции при регистрация на Дружеството	50	-	-	50
Допълнителни резерви	-	1	-	1
Загуба от текущия период	-	-	(9)	(9)
Към 31.12.2007 г.	50	1	(9)	(42)

Финансовите отчети са одобрени на 05 Февруари 2008 г. и подписани от:

Изпълнителен директор:

Веселин Цочев

Заверил съгласно одиторски доклад:

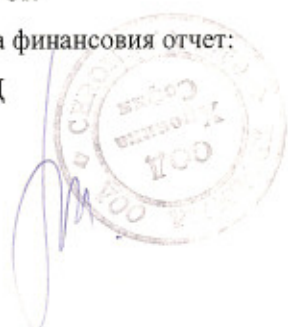
Ирена Вакова

Регистриран одитор

24 март 2008 г.

Съставител на финансовия отчет:

Хроника ООД



Приложенията на стр. 9-15 са неделима част от тези финансови отчети.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Приложение	За периода, приключващ на 31.12.2007 г.
Нетен паричен поток от дейността	10	(1)
Паричен поток от финансова дейност		
Постъпления от емисия на акции		50
Допълнителни вноски		1
Нетен паричен поток от финансова дейност		51
Увеличение на паричните средства и парични еквиваленти		50
Парични средства и парични еквиваленти:		
В началото на периода		-
Увеличение на паричните средства и парични еквиваленти		50
В края на периода		50

Финансовите отчети са одобрени на 05 Февруари 2008 г. и подписани от:

Изпълнителен директор:

Веселин Цочев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Ирена Вакова

Регистриран одитор

24 март 2008 г.

Съставител на финансовия отчет:

Хроника ООД



1 Резюме на дейността

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление ул. Хан Аспарух 8, София.

Основната дейност на Дружеството е покупка, строителство, обзавеждане и продажба на недвижими имоти, проектантска дейност, внос и производство на стоки, изготвяне на концепции за търговска дейност, транспортна дейност, търговско представителство и посредничество и др.

КЕПИТАЛ БОЛКАН ПРОПЪРТИС Б.В, регистрирано в Холандия, притежава 100 % от капитала на КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД.

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е прилагана през целия отчетен период.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз (МСФО), при спазване принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети са представени в лева, която е функционалната валута.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката: отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за доходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за доходите. За отчетния период дружеството няма сделки в чуждестранна валута.

2.3 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки.

2.4 Собствен капитал

Акциите се класифицират като основен капитал.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Собствен капитал (продължение)

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода. Разходите по емитирането на акции или опции, или директно свързани с бизнескомбинация, са включени в цената на придобиване.

2.6 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собственикът, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 11.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

(a) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Дружеството няма финансови експозиции в чуждестранни валути и не е изложено на валутен риск. Финансовите активи на дружеството са в банкова сметка в български лева.

(ii) Кредитен риск

В Дружеството няма пасиви по получени кредити и не е изложено на кредитен риск.

(iii) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити.

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството ще има за цел да поддържа

гъвкавост във финансирането, предимно със собствен ресурс, като не изключва вариант на ползване на видове кредитни линии, овъдрафти и други кредитни лостове, при необходимост. Към датата на отчета дружеството не е изложено на ликвиден риск.

(б) Лихвен риск

Приходите на Дружеството и паричните потоци от дейността му са независими от измененията на пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството ще е да поддържа оптимален валутен ресурс за депозит с договорен лихвен процент. Към датата на отчета дружеството не използва кредити и не е изложено на лихвен риск.

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собствения капитал се събере с нетния дълг.

Към датата на отчета дружеството няма получени заеми.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(във всички приложения сумите са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

5 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти се състоят от:

	Към
	31.12.2007 г.
Пари в банка (деноминирани в лева)	50

6 Основен капитал

	Брой	Хиляди
	акции	лева
Оторизирани акции, 50 бр. по номинал 1 000 лева	50	50
Акциите са на приносител и са с право на един глас.		
Към 31 декември 2007 г.	50	50

7 Търговски задължения

	Към
	31.12.2007 г.
Начислени разходи за одит за 2007 с падеж до 3 (три) месеца	7
Начислени разходи за счетоводно обслужване с падеж до 3 (три) месеца	1
	8

8 Административни разходи

Административните разходи включват разходи по регистрацията на дружеството, одит и счетоводно обслужване.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

(във всички приложения сумите са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

9 Данъци	За периода, приключващ на 31.12.2007 г.
Загуба преди данъци	(9)
Данък изчислен при ставка 10 %	(1)
Непризнат данъчен актив върху загубата	1
Данък	-

10 Приложение към отчета за паричните потоци

**За периода, приключващ на
31.12.2007 г.**

Парични потоци от дейността

Загуба от дейността (9)

Корекции от увеличение на търговските и други задължения 8

Нетен паричен поток от дейността

включва: платени такси по регистрация на дружеството (1)

11 Сделки със свързани лица

Дружеството не е извършвало сделки със свързани лица през 2007 г.

12 Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви към датата на баланса.

КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

13 Поети ангажменти

Дружеството няма поети ангажменти към датата на баланса.

14 Събития след датата на баланса

Няма съществени събития след датата на баланса, които оказват влияние върху годишния финансов отчет.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА “КЕПИТЪЛ ПРОПЪРТИ” ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на “Кепитъл пропърти” ЕАД („Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г. и отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал, отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторското мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол

на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Кепитъл пропърти" ЕАД към 31 декември 2007 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз.

Без да изразяваме резерва, обръщаме внимание на факта, че към 31 декември 2007 г. вписаният акционерен капитал на Дружеството надхвърля чистата стойност на имуществото (собствения капитал), а това не е в съответствие с чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон, който изисква в такъв случай акционерите да вземат решение за намаляване на капитала, за реструктуриране или ликвидация на дружеството, или други подходящи мерки. В противен случай регистрацията на Дружеството може да бъде прекратена от съда. Към датата на одобряване на приложените финансови отчети, акционерите не са взели решение за реструктуриране, ликвидация или намаляване на регистрирания основен капитал или други подходящи мерки.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността изложен от стр. 2 до стр. 4 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2007 г.

Ирена Вакова
Регистриран одитор

24 март, 2008 г.
гр. София



Жан-Пьер Вигру
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД