

Консолидиран Годишен Финансов Отчет

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

31 Декември 2014 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	7	13133	13153
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		-	-
Инвестиционни имоти	8	36143	37986
Нематериални активи	9	10	4
Други вземания	12	1785	2137
Активи по отсрочени данъци		21	21
Нетекущи активи		51092	53301
Текущи активи			
Материали и стоки	10	1014	977
Незавършено строителство	10	1062	1070
Предоставени аванси		224	218
Деривативи		-	-
Търговски вземания	11	4127	596
Данъчни вземания	11	15	22
Други вземания	12	1608	3030
Пари и парични еквиваленти	13	81	145
Текущи активи		8131	6058
Общо активи		59223	59359

Общо активи

Съставил:



Дата: 16.04.2015

Изпълнителен директор:



/ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ/

Заверил съгласно
 одиторски доклад
 от 29.04.2015

Дрифт
 0518 Дафин
 Смедков
 Регистриран одитор

Консолидиран отчет за финансовото състояние
 (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Основен/Акционерен капитал	14a	6011	6011
Премии от емисии	14b	7651	7651
Резерв от последваща оценка на активите	14b	5267	5164
Общи резерви	14b	1	1
Неразпределена печалба		9216	9822
Натрупана загуба		(23737)	(19120)
Текуща загуба/печалба		(1374)	(5187)
Общо собствен капитал		3035	4342
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	212	3087
Задължения по облигационни заеми	15	4890	5867
Задължения по финансов лизинг	15.1	1436	2108
Други задължения	18	1897	1783
Отсрочени данъчни пасиви			
Нетекущи пасиви		8435	12845
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	22105	17987
Задължения по финансов лизинг	15.1	808	5099
Търговски задължения	16	4851	4628
Авансово получени суми от клиенти		9003	8875
Задължения към персонала и осигурителни институции		148	75
Данъчни задължения	17	264	624
Други задължения	18	10574	4884
Текущи пасиви		47753	42172
Общо пасиви		56188	55017
Общо собствен капитал и пасиви		59223	59359

Съставил:



ОПТИМА ОДИТ АД/

Изпълнителен директор:

/ВЕЛИЧКО КАЛИНГОВ/



Дата: 16.04.2015

Заверен съгласно
 одиторски доклад
 от 29.04.2015

Ирида
 0518 Дафин
 Срежков
 Регистър № 1501/15

**Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен
 ДОХОД**

	Пояснение	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Приходи от продажби	19	1802	3171
Други приходи	19	311	7714
Разходи за материали	20	(387)	(439)
Разходи за външни услуги	21	(745)	(814)
Разходи за персонала	14с	(349)	(490)
Разходи за амортизация и обезценка		(152)	(197)
Балансова стойност на продадените активи активи		(510)	(2047)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(162)	(5311)
Други разходи	23	(2268)	(263)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		(2460)	1324
Финансови приходи/разходи	24	1186	(3759)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	24	(98)	(2752)
Печалба/(Загуба) преди данъци		(1372)	(5187)
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата		(2)	-
Печалба/(Загуба) за годината след облагане		(1374)	(5187)

Съставил:



Дата: 16.04.2015

Изпълнителен директор:



/ВЕЛИЧКО КАЛИНГОВ/

Заверена съгласно
 одиторски доклад
 от 29.04.2015




Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	6011	7651	716	(9298)	5080
Преизчислено салдо към 1 януари 2013 г.	6011	7651	716	(9298)	5080
Дивиденди					
Фундаментални грешки					
Печалба/ (Загуба) за годината				(5187)	(5187)
Другт всеобхватен доход:					
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения		5094			5094
Намаления		(645)			(645)
Общо всеобхватен доход за годината					
Салдо към 31 декември 2013 г.	6011	12100	716	(14485)	4342

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	6011	12100	716	(14485)	4342
Преизчислено салдо към 1 януари 2014 г.	6011	12100	716	(14485)	4342
Дивиденди					
Емисия на акции/ дялове					
Фундаментални грешки				(36)	(36)
Печалба/ (Загуба) за годината				(1374)	(1374)
Последващи оценки на ДМА					
Увеличения		103			103
Намаления					
Общо всеобхватен доход за годината		103			103
Салдо към 31 декември 2014 г.	6011	12203	716	(15895)	3035

Изготвил: 
 /ОУТИМА ОДИТ АД/
 Дата: 16.04.2015

Изпълнителен директор /: 
 /ВЕЛИЧКО КАЙНІРОВ/


Забележи съгласно
 одиторски доклад
 от 29.04.2015


0518 Дафин
 Средков
 Регистриран одитор

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	3255	4654
Плащания към доставчици	(1217)	(1393)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(249)	(1083)
Платени/възстановени данъци (без корп.данък)	(549)	(558)
Платени корпоративни данъци		
Курсови разлики	(1)	(2)
Други плащания от оперативна дейност	(272)	(594)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	967	1024
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(11)	(4)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11)	(4)
Финансова дейност		
Получени заеми		755
Плащания по заеми	(720)	(1122)
Плащания по финансов лизинг	(20)	(1070)
Постъпления от емитиране на акции		
Плащания на лихви, такси	(280)	(440)
Плащания на дивиденди		
26b Нетен паричен поток от финансова дейност	(1020)	(1877)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(64)	(857)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	145	1002
Пари и парични еквиваленти в края на годината	0	145

Изготвил:



/ОИКИМА ОДИТ АД/

Изпълнителен директор:



/ВЕЛИЧКО КАНИГОВ/

Дата: 16.04.2015

Забележка съгласно
 одиторски доклад
 от 29.04.2015

[Handwritten signature]



Пояснения

1. Предмет на дейност

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е дружество, регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти” означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Аксаков № 7а.

Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Величко Клинов,
- Цветелина Христова.
- Ахелой 2012 ООД

Директор за връзки с инвеститорите е Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: Оптима Одит АД, Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, ИП Интеркапитал Маркетс АД и АД Токушев и съдружници. Основен независим оценител на недвижимите имоти е Доби 02 ЕООД.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД и пазара “NewConnect” в Полша.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2013 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

За 2013 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 5 187 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 1 024 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 36 114 хил. лв.

За 2014 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 1 374 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 967 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 39 622 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Групата:

- Групата полага усилия за разсрочване на краткосрочните си задължения към банките кредитори, което значително ще подобри финансовото състояние на Групата от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.
- Групата провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е значително намаляване на складовите наличности, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Групата. Към 31.12.2014 г. Групата отчита като незавършено строителство единствено разходи по продажба на имоти от дружеството-майка, а именно - брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп”, които ще бъдат признати в момента на признаване на прихода (окончателно прехвърляне на собствеността или учредяване право на ползване).

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Групата и предприетите мерки, както и за подкрепа на част от акционерите и задълбочена работа на СД в частта на реструктуриране на финансиранията и търсене на нисколихвено такова, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се разпродават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата Съветът на директорите очаква, че Групата, въпреки трудностите, има необходимите ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2010 г.:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците”, приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти”, приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”, приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2009 г., приети от ЕС на 23 март 2010 г.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за преходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при

обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи” и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.
- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата прие да представя консолидирания отчет за всеобхватния доход в единен отчет: консолидиран отчет за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2014 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови

продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

В консолидирания финансов отчет на Групата всички активи, задължения и трансакции на отделните дружества от Групата във функционална валута, различна от български лева (валутата на представяне на Групата), се преизчисляват в български лева при консолидацията. Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на инвестиционни имоти, стоки и предоставяне на услуги. Основните приходи – от инвестиционни имоти, от стоки и услуги са представени в пояснение .

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, търговските отстъпки и количествени работи, направени от Групата.

Групата често сключва сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки). Групата прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.
- Вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Продажба на инвестиционни имоти

Приход от продажба на инвестиционни имоти се признава, когато Групата оценява по справедлива стойност полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени до момента. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност към 31 Декември на отчетната година, като разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите (всеобхватния доход) и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

4.5.2. Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Когато продажбата на стоки включва поощрения за лоялни клиенти, полученото възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на договора за продажба на база на тяхната справедлива стойност. Приход от този вид продажби се признава, когато клиентът замени получените поощрения с продукти, доставени от Групата.

4.5.3. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват Договори за управление на имоти, посредничество и поддръжка (вж. пояснение).

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на консолидирания финансов отчет (за повече информация относно метода степен на завършеност вижте по-долу).

4.5.4 Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5.5 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.5.6 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за доходите на ред „Финансови разходи”.

4.6. Нематериални активи

Нематериални активи включват Програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Групата е в размер на 700.00 лв.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 3,3 години
- Автомобили 4 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Съоръжения 10 години
- Компютри 2 години
- Други 6,67 години (софтуер)

5 Съвместни предприятия

Марина Кейп Мениджмънт ЕООД е дъщерно предприятие на ИКПД, което притежава 100 % от него. Неговият финансов отчет е включен в консолидирания финансов отчет, като е използван методът на пропорционална консолидация/методът на собствения капитал. Финансовата информация за дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД може да бъде обобщена, както следва:

	2014	2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи	625	718
Текущи активи	4147	3335
Общо активи	4813	4088
Нетекущи пасиви	(1736)	(1647)
Текущи пасиви	(2992)	(2555)
Общо пасиви	(4728)	(4202)
Приходи	2182	2418
Разходи	(1945)	(2176)

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани със съвместното предприятие.

6 Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

ИКПА притежава 100 % от правата на глас и собствения капитал на дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД.

7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват Земя, Компютърно оборудване, Транспортни средства. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи	Сгради и конст.	Машини и оборудване	Трансп. ср-ва и др.	Разходи за придобиване на Активи по стоп.начин	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2013 г.	4504	503	305	1356		6668
Новопридобити активи	208	-	2	1	5346	5349
Излезли от употреба	(2381)					
Преоценка на Земя						
Увеличения	3388				1706	2276
Намаления	(645)					
Салдо към 31 декември 2013 г.	5074	503	307	1357	7052	14293
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2013 г.		(60)	(267)	(622)	(-)	(949)
Отписани активи						
Амортизация		(21)	(40)	(130)	(-)	(191)
Салдо към 31 декември 2013 г.		(81)	(307)	(752)	(0)	(1140)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	5074	422	0	605	7052	13153

	Земи	Сгради и конст.	Машини и оборудване	Трансп. ср-ва и др.	Разходи за придобиване на Активи по стоп.начин	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2014 г.	5074	503	307	1357	7052	14293
Новопридобити активи			8		21	29

Излезли от употреба				(6)		(6)
Преоценка:	103					103
Увеличение						
Намаление						

Салдо към 31 декември 2014г.	5177	503	315	1351	7073	14419
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2014 г.		(81)	(307)	(752)	(-)	(1140)
Амортизация	(-)	(19)	(8)	(119)		(146)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(-)	(100)	(315)	(871)		(1286)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	5177	403	0	480	7073	13133

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в консолидирания отчет за доходите на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Групата не е заложила имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8 Инвестиционни имоти

Построените и получили удостоверение за ползване имоти, които не са продадени и съответно прехвърлени на клиенти са отразени в ГФО в частта „Инвестиционни имоти“, тъй като дружество-майка (ИКПА) има ограничение да оперира самостоятелно изградените активи, а доходът, който може да получи е чрез възлагане на дейността по управление на трети лица.

Инвестиционните имоти са оценени първоначално по себестойност, включваща всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например СМР, проектантски, хонорари за правни услуги и други разходи.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка към 31.12.2014 г. на всички притежавани от групата имоти на независимите оценители „Доби 02“ ООД.

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2013 и 2014 година.

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2013 г.	41 987
Новопридобити активи	443
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(1692)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	40 738
Новопридобити активи	
Отписани активи	
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(2752)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	37 986

**Инвестиционни
имоти
‘000 лв.**

Балансова стойност към 1 януари 2014 г.	37986
Новопридобити активи	301
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	36143
Новопридобити активи	
Излезли активи	
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност на инв.имоти	(2144)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	36143

9 Нематериални активи

Нематериалните активи на Групата са дълготрайни активи, които включват придобити софтуерни лицензи. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

Нематериални активи	Програмни продукти ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност	53	53
Салдо към 1 януари 2013 г.		
Новопридобити активи	1	1
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2013 г.	54	54
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2013 г.	(44)	(44)
Отписани активи		
Амортизация	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2013 г.	(50)	(50)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	4	4

Нематериални активи	Програмни продукти ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност	54	54
Салдо към 1 януари 2014 г.		
Новопридобити активи	12	12
Салдо към 31 декември 2014 г.	66	66
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2014 г.	(50)	(50)
Отписани активи		
Амортизация	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(56)	(56)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	10	10

10 Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

31.12.2014	31.12.2013
‘000 лв.	‘000 лв.

Материали и Стоки	1014	977
Незавършено производство	1062	1070
Материални запаси	2076	2047

Дружеството-майка извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни подизпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното строителство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект, съгласно изискванията на МСФО 23 (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи.

При спиране на СМР се преустановява отчитането на разходите за лихви, такси и комисионни по ползвано финансиране към незавършеното строителство и се отчитат в текущия финансов резултат.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

11 Търговски вземания

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Веи Проджект АД	-	
Ал.Литвинов	4	4
Л.Олейниченко		71
Н.Болшакова		54
Ал.Соловьев		50
Гранд Боровец 2013 ЕООД	4 096	
Други	27	417
Търговски вземания	4 127	596

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към Групата вноски по прехвърлени недвижими имоти от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, както и дължими такси по поддръжката на тези имоти. Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

Всички търговски вземания на Групата са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск.

Данъчните вземания са от надвнесен корпоративен данък - 15х.лв.

12 Други вземания

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Вземания от персонала	369	200
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	446	2137
Други	793	693
Общо:	1608	3030
Нетекучи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	1785	2137
	1785	2137

13 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- в брой	16	40
- в безсрочни депозити		
-блокирани парични средства	65	105
Пари и парични еквиваленти	81	145

Групата има блокирани пари и парични еквиваленти.

14 Собствен капитал

а. Основен/ Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата се състои от 6 011 476 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция на брой. Всички дялове/акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите/съдружниците на Групата.

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 011 476	6 011 476
Емисия на акции		
Общ брой акции, оторизирани към 31 декември	6 011 476	6 011 476

б. Премия резерв

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот могат да се получат, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите.

При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие - неговата доходност.

Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта Метода на Сравнителната стойност (пазарен подход).

Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания.

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са

приведени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

- Информация, получена при огледа на обекта;
- Информация и документи, касаещи правния статус на обекта;
- Информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- Информация от собствен опит на оценителя.

С решение на СА оценката на активите на дружеството майка се възлага на независим оценител – „Доби-02” ООД.

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Премийни резерви от емитиране	7651	7651
Други резерви	1	1
Резерв от последващи оценки на активи	5267	5164
Общо резерви	12919	12816

От Неразпределената печалба са отнесени 606 х.лв за покриване на загуби от минали години.

с. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(301)	(423)
Разходи за социални осигуровки	(48)	(67)
Разходи за персонала	(349)	(490)

Средно списъчният брой персонал в групата е 48 души. Няма начисления за провизии за отпуски.

15 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2014	2013	2014	2013
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	21935	22421	212	3087
Облигационни заеми	978	665	4890	5867
Общо заеми	22 913	23 086	5 102	8984

15.1 Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 9 953 хил. лв. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Имоти, машини и съоръжения”.

Групата има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Проджект“ АД от 30 декември 2010 г. Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

На 17 декември 2013 г. фирмата-майка е сключила договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец”, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца

гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на този договор на 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

16 Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

Текущи:	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Телелинк АД	354	354
Мидия АД	2174	2174
ИП Интеркапитал Маркетс АД	441	313
БГ Инвест Пропъртис ЕАД	290	290
Интеркапитал Сълситърс ООД	27	27
Други	1565	1470
	4851	4628

Нетната балансова стойност на търговските задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Данък върху добавената стойност	175	541
Други	89	83
	264	624

Данъчните задължения в размер на 264 хил.лв. към 31.12.2014 г. представлява ДДС за отчетния период - 175 хил.лв. за 2013 г. и 2014 г. , ДДФЛ - 63 хил.лв. и данък недв. имоти и ТБО - 26 хил.лв., които ще бъдат изплатени през първото тримесечие на 2015 г.

18 Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекучи:		
Други нетекучи пасиви	3333	3891
	3333	3891
Текущи:		
Други текущи пасиви	10574	4884
	10574	4884

Другите нетекучи задължения на групата са формирани както следва:
Задължения по договор за финансов обратен лизинг с „България Лизинг“ и други задължения.

Другите текущи задължения на групата са формирани както следва:

Цедирани задължения по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД; цедирани задължения по договор за заем към „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД; Лихви по договор с „ВЕИ Проджект“ АД; задължение по договор с „ИКМ ИМО“ ЕАД; задължения за неустойка към „Технос“ ООД; задължения към „Титан България“ ООД по договор за заместване в дълг.

Съгласно сключен договор между дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД и „Интеркапитал“ ЕООД, част от вземанията на дружеството по сключени договори за поддръжка на общите части на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ са цедирани, като в договора е предвидена възможността, в случай на плащане от клиентите по сметки на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, постъпилите суми да бъдат възстановявани или вземанията да бъдат заменени на Цесионера – „Интеркапитал“ ЕООД.

19 Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	290	1430
Приходи от продажба на продукция	306	369
Приходи от продажби на стоки	204	194
Приходи от предоставяне на услуги	1002	1178
Други	311	7714
	2113	10885

20 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за материали	0	(173)
Разходи за обзавеждане		(-)
Разходи за асансьори		(-)
Разходи за топло и ел.ен-я	(245)	(263)
Други разходи	(142)	(3)
	(387)	(439)

21 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2014	31.12.2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за поддръжка и управление	(73)	(103)
Счетоводни услуги	(66)	(92)
Консултантски услуги	(76)	(91)
Разходи по продажби	(3)	(1)
Други	(527)	(527)
	(745)	(814)

Разходите за консултантски услуги са формирани от сключен договор за консултантска дейност с ИП Интеркапитал Маркетс АД. Дружеството е избрано на учредителното събрание на акционерите на ИКПА АДСИЦ да предоставя инвестиционни съвети, изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и насоки в инвестиционната дейност, да консултира ИКПА при изготвянето на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и да оказва съдействие при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа и др. В перото „други разходи за външни услуги“ са включени разходите за брокерски комисионни, наем, реклама и т.н.

22 Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	290	1430
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(352)	(1692)
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	(62)	(262)

23 Други разходи

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Други разходи	(2268)	(263)
	(2268)	(263)

24 Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви	(1835)	(3229)
Разходи по валутни операции	(1)	(2)
Други финансови разходи	(16)	(528)
Финансови разходи	(1 852)	(3 759)

Финансовите приходи са в размер на 3038 хил.лв за 2015 г. и 100 хил.лв за 2014 г.

Обезценки на Инвестиционните имоти за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	'000 лв.	'000 лв.
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти-компенсирано	(98)	(2752)
	-	-
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(98)	(2752)

25 Разходи за данъци върху дохода

Финансовият резултат на Фирмата-майка не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

26 Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди**а. Доход/ (Загуба) на акция**

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

31.12.2014	31.12.2013
'000 лв.	'000 лв.

Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(1374)	(5187)
Средно претеглен брой акции	6011	6011
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.23)	(0.86)

в. Дивиденди

През 2013 г. Групата не е изплатила дивидент на своите собственици, тъй като през отчетната 2012 година Групата отчита загуба. През 2014 г. Групата не е изплатила дивиденди, тъй като през отчетната 2013 година Групата отново отчита загуба.

27 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Разчети с дъщерни предприятия:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Продажба/покупка на стоки и услуги		
- извършени услуги от "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД на ИКПА	2010	1484
- извършени услуги от ИКПА на "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД /по договор/	1931	1567

а. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите /управителния съвет и надзорния съвет. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати на управленския персонал в Групата		140
Общо възнаграждения		140

28 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява СД на дружеството-майка, подпомаган от ИП Интеркапитал Маркетс АД, с който има сключен договор и за оценка и управление на риска на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали кредитната си изложеност. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството-майка няма право да търгува на финансовите пазари.

а. Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Разходите на Групата са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна част от приходите на

Групата се договарят в евро, но всички разплащания в брой са в български лева. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от Групата, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период.

Лихвен риск

Групата може да бъде изложена на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Групата представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме, че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Групата се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също са с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за Групата, тя прибегва и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Групата анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на Групата, тя може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти. Към края на 2014 г. по-голяма част от задълженията на Групата са с плаваща лихва, базирана на EURIBOR. В тази връзка компанията е изложена на риск от покачване на основната лихва в Еврозоната.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

б. Анализ на кредитния риск

В своята дейност Групата може да бъде изложена на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Групата предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради, за материали и услуги), Групата ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Групата ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

с. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Групата и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Групата да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Групата да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Групата цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуриретна структура. Групата се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Групата следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Групата се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

29 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите/съдружниците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Групата наблюдава структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да запази или коригира капиталовата структура, Групата може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на собствениците, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да се анализира, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Собствен капитал	6011	6011
+ Увеличение		
- Намаление		
Коригиран капитал	6011	6011
Общо Собствен капитал:	6011	6011