



Годишен финансов отчет

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

31 Декември 2014 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

Ръководството

на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет 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

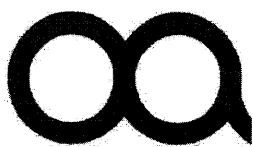
Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- 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 одиторско 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 дружеството, 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 дружеството.



audit advisers

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 във финансовия отчет.

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

Мнение

Ние не сме одитирали финансовите отчети на Дружеството за 2013 година и не изразяваме мнение относно представената във финансовите отчети сравнителна информация. Одиторът на Дружеството за 2013 г. Грант Торнтон ООД са изразили немодифицирано мнение в одиторски доклад с параграф за обръщане на внимание с дата 27.03.2014 г.

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ към 31 декември 2014 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на:

1) В пояснение 2.1 „Действащо предприятие“ към финансовия отчет се описва че дружеството е натрупало последните отчетни периоди загуби в размер на 25 254 хил.лв. от дейността си и сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 40 688 хил. лева за 2014 година. Ръководството на Дружеството изтъква, че е подобрило финансовите си резултати спрямо предходната година със 71 процента, освен това собствения капитал и паричния поток от оперативна дейност остават положителна величина и в допълнение на това е изготвило план за финансово стабилизиране със заложили мерки за съкращаване на разходи, реструктуриране на задълженията и увеличаване на приходите.

2) Заемите на дружеството формират 49 процента от общите задълженията, като 77 процента от стойността на финансовите задължения по заеми са към банка Пиреос. Към датата на издаване на настоящия доклад ние не сме получили директно потвърждение на разходите и задълженията от банката. За потвърждаването им сме извършили алтернативни одиторски процедури.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ към 31 декември 2014 г., който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществениите си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

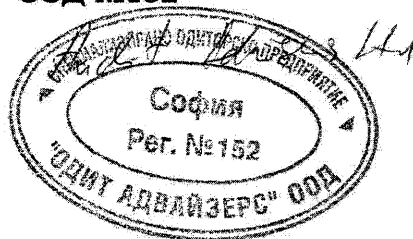
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

**Управляващ съдружник
Офелия Славкова**

31.03.2015 г.
гр. София

**Специализирано одиторско
предприятие „Одит Адвайзерс“
ООД №152**



Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 Декември 2014 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2014 '000	31.12.2013 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	12 567	12 499
Инвестиционни имоти	7	36 143	37 986
Инвестиции в дъщерни дружества	9	5	5
Други вземания	14	1 785	2 137
Нетекущи активи		50 500	52 627
Текущи активи			
Незавършено строителство	11	1 062	1 070
Търговски вземания	12	4 000	436
Предоставени аванси	13	214	190
Вземания от свързани лица	33	1 931	1 567
Други вземания	14	708	2 452
Пари и парични еквиваленти	15	57	103
Текущи активи		7 972	5 818
Общо активи		58 472	58 445

Изготвил:

/Оптимал Одит АД

Изпълнителен
директор:

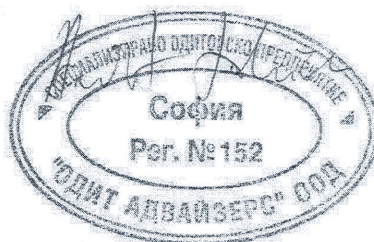
/Величко Кайнгов/

Дата: 28 март 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2015г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажмента:
 Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Специализирано одиторско предприятие
 „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	6 011	6 011
Премии от емисии		7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активи	16.2	5 267	5 164
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		9 437	9 437
Непокрита загуба		(23 655)	(18 234)
Финансов резултат за периода		(1 599)	(5 421)
Собствен капитал		3 113	4 609
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	191	3 041
Задължения по облигационна емисия	17	4 890	5 867
Задължения по финансов лизинг	10	1 436	2 108
Други задължения	22	182	182
Нетекущи пасиви		6 699	11 198
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	21 127	17 322
Задължения по облигационна емисия	17	978	665
Задължения по финансов лизинг	10	808	5 099
Търговски задължения	18	4 488	4 337
Авансово получени суми от клиенти	19	8 809	8 675
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	2 010	1 484
Данъчни задължения	20	87	378
Задължения към персонала и осигурителни институции	21	84	37
Други задължения	22	10 269	4 641
Текущи пасиви		48 660	42 638
Общо пасиви		55 359	53 836
Общо собствен капитал и пасиви		58 472	58 445

Изготвил:

/Оптимизация Аудит АД/



Изпълнителен директор:

/Величко Кайнгов/



Дата: 28 март 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2015г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Специализирано одиторско предприятие „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Интеркапитал Пропръти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Приходи от продажби	23.1	688	1 965
Други приходи	23.2	200	7 644
Разходи за материали	24	(57)	(61)
Разходи за външни услуги	25	(913)	(1 057)
Разходи за персонала	27	(138)	(166)
Разходи за амортизация	6	(56)	(55)
Други разходи	27	(2 431)	(171)
Балансова стойност на продадените активи	28	(352)	(1 900)
Изменение на запасите от продукция и незавършено строителство	11	(8)	(5 176)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(3 067)	1 023
Финансови приходи/разходи	29	1 566	(3 692)
Промени в справедливата с-ст на инвестиционните имоти		(98)	(2 752)
Загуба за годината		(1 599)	(5 421)
Доход на акция	32	(0.27)	(0.90)
Друг всеобхватен доход			
Печалби от преоценки на имоти		103	4 449
Общо всеобхватен доход за годината		(1 496)	(972)

Изготвил:

/Оптимист

Изпълнителен
директор:

/Величко Клингов/

Дата: 28 март 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2015г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:
 Офелия Славкова, АЕС с диплома № 0613

Специализирано одиторско предприятие
 „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари 2013 г.	6 011	7 651	716	9 437	(18 234)	5 581
Загуба	-	-	-	-	(5 421)	(5 421)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	4 449	-	-	4 449
Общо всеобхватен доход	-	-	4 449	-	(5 421)	(972)
Салдо към 31 декември 2013 г.	6 011	7 651	5 165	9 437	(23 655)	4 609
Печалба/Загуба	-	-	-	-	(1 599)	(1 599)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	103	-	-	103
Общо всеобхватен доход	-	-	103	-	(1 599)	(1 496)
Салдо към 31 декември 2014 г.	6 011	7 651	5 268	9 437	(25 254)	3 113

Изготвил:

/Оптимизация ОДТБД/

Изпълнителен

директор:

/Величко Клингов/

Дата: 28 март 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2015 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:

Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Специализирано одиторско предприятие
 „Одит Адвайзерс“ ООД №152

Пояснения към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 50

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Отчет за паричните потоци за годината

Пояснения	31.12.2014 ‘000 лв.	31.12.2013 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 809	2 841
Плащания към доставчици	(538)	(1 009)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(79)	(157)
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно	(256)	(46)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>936</u>	<u>1 629</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(11)	(1)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>(11)</u>	<u>(1)</u>
Финансова дейност		
Получени заеми	-	755
Плащания по получени заеми	(671)	(489)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(280)	(821)
Плащания по лизингови договори	(20)	(1 070)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(971)</u>	<u>(1 625)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(46)	3
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	103	100
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>15</u>	<u>57</u>
		<u>103</u>

Изготвил:

/Оптим Соудит АД



Изпълнителен директор:

/Величко Клингов/



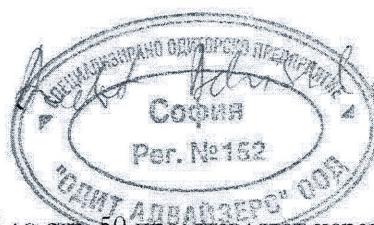
Дата: 28 март 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2015г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:
 Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613

Специализирано одиторско предприятие
 „Одит Адвайзерс“ ООД №152

[Handwritten signature]



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 50 представляват неразделна част от него