 *A member of KS International*

Консолидиран Годишен Финансов Отчет

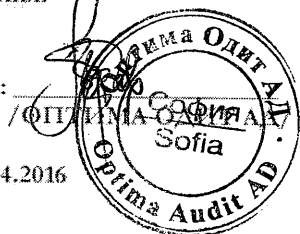
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

31 Декември 2015 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

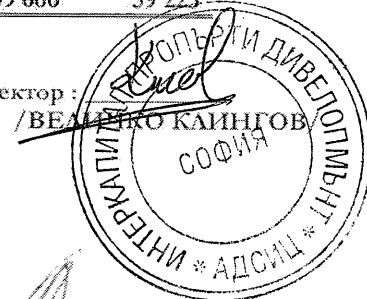
Активи	Пояснение	2015	2014
		'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	7	12 976	13 133
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		-	-
Инвестиционни имоти	8	35 970	36 143
Нематериални активи	9	6	10
Други вземания	12	1 339	1 785
Активи по отсрочени данъци		21	21
Нетекущи активи		50 312	51 092
Текущи активи			
Материали и стоки	10	1 032	1 014
Незавършено строителство	10	1 056	1 062
Предоставени аванси		230	224
Деривативи		-	-
Търговски вземания	11	5 152	4 127
Данъчни вземания	11	65	15
Други вземания	12	1 672	1 608
Пари и парични еквиваленти	13	147	81
Текущи активи		9 354	8 131
Общо активи		59 666	59 223

Съставна:



Дата: 19.04.2016

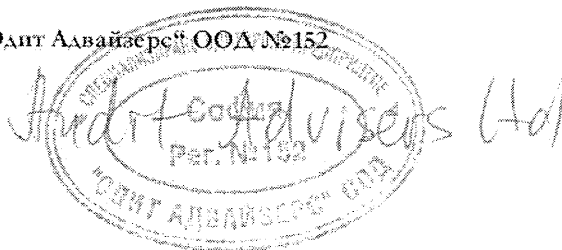
Изпълнителен директор:



Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2016 г.

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

Управляващ съдружник Офелия Славкова
 Специализирано одиторско предприятие „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Консолидиран отчет за финансовото състояние
 (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен/Акционерен капитал	14a	6 011	6 011
Премии от емисии	14b	7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активите	14b	5 224	5 267
Общи резерви	14b	1	1
Неразпределена печалба		9 216	9 216
Нагрупана загуба		(25 102)	(23 737)
Текуща загуба/печалба		210	(1 374)
Общо собствен капитал		3 211	3 035
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	8	212
Задължения по облигационни заеми	15	4 890	4 890
Задължения по финансов лизинг	15.1	1 775	1 436
Други задължения	18	1 737	1 897
Отсрочени данъчни пасиви		-	-
Нетекущи пасиви		8 410	8 435
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	22 400	21 127
Задължения по финансов лизинг	15.1	235	808
Задължения по облигационен заем	15	489	978
Търговски задължения	16	4 788	4 851
Авансово получени суми от клиенти		8 337	9 003
Задължения към персонала и осигурителни институции		177	148
Данъчни задължения	17	245	264
Други задължения	18	11 374	10 574
Текущи пасиви		48 045	47 753
Общо пасиви		56 455	56 188
Общо собствен капитал и пасиви		59 666	59 223

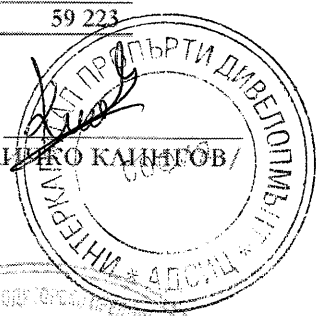
Съставил:



Дата: 19.04.2016

Изпълнителен директор:

/ВЕЛИЧКО КАШИРОВ/

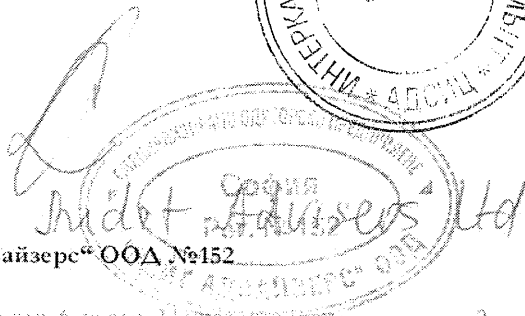


Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2016 г.

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

Управляващ съдружник Офелия Славкова

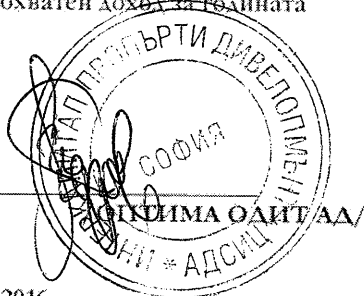
Специализирано одиторско предприятие „Одит Адвайзерс“ ООД №152



Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Приходи от продажби	19	2 202	1 802
Други приходи	19	1 010	311
Разходи за материални	21	(347)	(387)
Разходи за външни услуги	22	(676)	(745)
Разходи за персонала	14с	(297)	(349)
Разходи за амортизации и обезценка		(131)	(152)
Балансова стойност на продадените активни активи		(232)	(510)
Променни в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(120)	(162)
Други разходи	24	(483)	(2 667)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		926	(2 859)
Финансови приходи/разходи	25	(617)	1 487
Променни в справедливата стойност на инвестиционните имоти	25	(97)	-
Печалба/(Загуба) преди данъци		212	(1 372)
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата		2	(2)
Печалба/(Загуба) за годината след облагане		210	(1 374)
Друг всеобхватен доход		(43)	103
Печалби/Загуби от преценки на имоти			
Общо всеобхватен доход за годината		167	(1 271)

Съставя:



Изпълнителен директор:

/ВЕЛИЧКО КАЛИЧЕВ

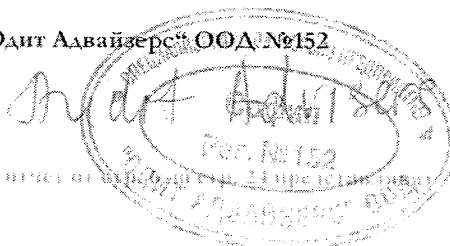


Дата: 19.04.2016

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2016 г.

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

Управляващ съдружник Офелия Славкова
 Специализирано одиторско предприятие „Одит Адавайзерс“ ООД №152



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	6 011	12 100	716	(14 485)	4 342
Фундаментални грешки				(36)	(36)
Преизчислено салдо към 1 януари 2014 г.	6 011	12 100	716	(14 521)	4 306
Печалба/ (Загуба) за годината				(1 374)	(1 374)
Друг всеобхватен доход:					
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения		103			103
Намаления					
Общо всеобхватен доход за годината		103		(1 374)	(1 271)
Салдо към 31 декември 2014 г.	6 011	12 203	716	(15 895)	3 035

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	6 011	12 203	716	(15 895)	3 035
Фундаментални грешки				9	9
Преизчислено салдо към 1 януари 2015 г.	6 011	12 203	716	(15 886)	3 044
Печалба/ (Загуба) за годината				210	210
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения					
Намаления		(43)			(43)
Общо всеобхватен доход за годината		(43)		210	(167)
Салдо към 31 декември 2015 г.	6 011	12 160	716	(15 676)	3 211

Изготвил:

/ОПТИМА

Дата: 19.04.2016

Изпълнителен директор

/ВЕЛИЧКО КАИНГОВ

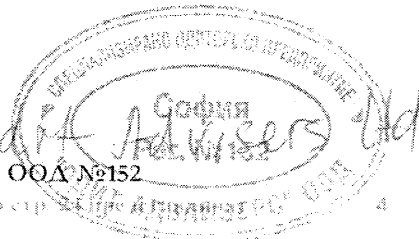
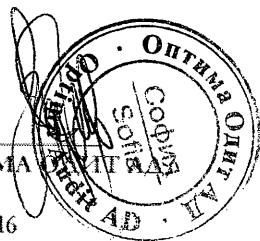
Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2016 г.

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

Управляващ съдружник Офелия Славкова

Специализирано одиторско предприятие „Одит Адвайзерс“ ООД №152

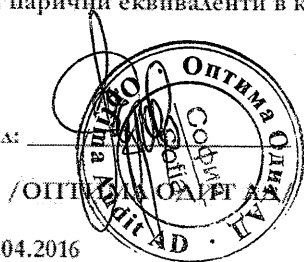
Позицията към консолидирания финансов отчет е стр. 6 до стр. 8
 периферен част от него



Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 815	3 255
Плащания към доставчици	(1 002)	(1 217)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(246)	(249)
Платени/възстановени данъци (без корпоративни)	(169)	(549)
Платени корпоративни данъци	(4)	-
Курсови разлики	(-)	(1)
Други плащания от оперативна дейност	(20)	(272)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	374	967
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(3)	(11)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3)	(11)
Финансова дейност		
Получени заеми		
Плащания по заеми	(181)	(720)
Плащания по финансов лизинг		(20)
Постъпления от емитиране на акции		
Плащания на лихви, такси	(124)	(280)
Плащания на дивиденди	27b	
Нетен паричен поток от финансова дейност	(305)	(1 020)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	66	(64)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	81	145
Пари и парични еквиваленти в края на годината	0	81

Изготвил:



Дата: 19.04.2016

Изпълнителен директор:

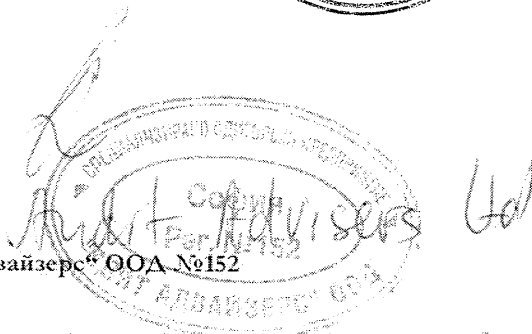


Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2016 г.

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

Управляващ съдружник Офелия Славкова

Специализирано одиторско предприятие „Одит Адвайзерс“ ООД №152



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 Клингов,
- 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 отчитане (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 2014 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет обхваща информация за следните дружества: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и дъщерното му Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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.

Към 31.12.2015 г. Групата отчита печалба за периода в размер на 210 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 347 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 38 691 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 банкните 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 31.12.2015 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

Прилагане на нови и ревизирани международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

Промени в МСФО, които са задължителни за прилагане за текущата година

През текущата година Дружеството е приложило ред промени в МСФО, приети от Международния борд за Международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за отчетния период започващ на или след 1 януари 2015.

Промени в МСС 19 Доходи на наети лица по планове с дефинирани доходи

Дружеството е приложило промените за първи път през текущата година. Преди измененията Дружеството отчита дискреционни вноски на наетите лица към плановете с дефинирани доходи като намаление на разходите за услугата, когато вноските се плащат по планове, и отчита вноски на наетите лица дадени в плановете с дефинирани доходи като намаление на разходите за услугата когато услугата е била предоставена.

Измененията изискват Дружеството да отчита вноските на наетите лица както следва:

Дискреционни вноски за наетите лица се отчитат като намаление на разходите за услуги при плащане по плановете

Вноските на наетите лица дадени е плановете с дефинирани доходи се отчитат като намаление на разходите за услуги, само ако тези вноски са свързани с услуги. По конкретно, когато сумата на тези вноски зависи от броя на прослужените години, намалението на разходите за услуги се прави като вноските се отнасят към прослуженото време по същия начин както се отнася към дохода. От друга страна, когато такива вноски се определят въз основа на фиксиран процент от заплатата (т.е. независимо от броя на прослужените години), Дружеството признава намаление на разходите за услуги в периода в който са предоставени съответните услуги.

Тези изменения са приложени ретроспективно. Прилагането на тези именения няма ефект върху оповестяванията или сумите признати във финансовия отчет на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2010-2012 и Цикъл 2011-2013

Дружеството е приложило измененията в МСФО включени в Годишните подобрения на МСФО цикъл 2010-2012 и цикъл 2011-2013 за първи път през текущата година

Едно от годишните подобрения изисква дружествата да оповестяват преценки на ръководството при прилагане на критерии за агрегация дадени в параграф 12 на МСФО 8 Оперативни сегменти. Дружеството е агрегирало няколко оперативни сегмента в един оперативен сегмент и е направило необходимите оповестявания в бел.6 в съответствие с измененията

Прилагането на други изменения няма ефект върху оповестяванията или сумите признати във финансовия отчет на Дружеството.

Дружеството не е приложило следните нови или ревизирани МСФО издадени и влизащи в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2016, за които е разрешено по-ранно прилагане

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиването на интерес и в съвместни операции

Изменения на МСС 1 Инициатива за оповестяване

Изменения на МСС 16 и МСС 38 Пояснение на допустимите методи за обезценка и амортизация

Изменения на МСС 16 и МСС 41 Продажба или вноска чрез активи между инвеститор и негово дъщерно дружество или джойнт венчър

Изменения на МСФО 10 и МСС 28 Инвестиционни дружества: прилагане на изключения при консолидация от годишните подобрения на МСФО цикъл 2012-2014

Няма други МСФО или КРМСФО тълкувания, които все още не са ефективни, които се очаква да имат съществено въздействие върху дружеството.

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 2015 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 30 септември.

Всички вътрешногрупави 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 третираат 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 рибати, 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 ИКПА, 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:

	31.12.2015	31.12.2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи	591	666

Текущи активи	5034	4147
Общо активи	5625	4813
Нетекущи пасиви	(1745)	(1736)
Текущи пасиви	(3777)	(2992)
Общо пасиви	(5522)	(4728)
Приходи	1835	2182
Разходи	(1815)	(1945)

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.нач и	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2014 г.	5 074	503	307	1359	7052	14295
Новопридобити активи		-	8		21	29
Излезли от употреба				(6)		(6)
Преоценка на Земя						
Увеличения	103					103
Намаления						
Салдо към 31 декември 2014 г.	5 177	503	315	1 353	7073	14 421
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2014 г.		(81)	(307)	(755)	(-)	(1142)
Отписани активи						
Амортизация		(19)	(8)	(118)	(-)	(146)
Салдо към 31 декември 2014 г.		(100)	(315)	(873)	(-)	(1288)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	5 177	403	0	480	7073	13133

	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 2015 г.	5 177	503	315	1 353	7 073	14 421
Корекция на салдо	-	-	12	(89)	-	(77)
Коригирано салдо към 1 януари 2015г.	5 177	503	327	1 264	7 073	14 344
Новопридобити активи			3			3
Излезли от употреба						
Преоценка:						
Увеличение						
Намаление	(43)					(43)
Салдо към 31 март 2015г.	5 134	503	330	1 264	7 073	14 304
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2015 г.		(100)	(315)	(874)	(-)	(1 289)
Корекция на салдо	-	-	(5)	93	-	88
Коригирано салдо към 1 януари 2015г.	(-)	(100)	(320)	(781)	(-)	(1 201)
Амортизация	(-)	(20)	(3)	(104)	(-)	(127)
Салдо към 31 Декември 2015 г.	(-)	(120)	(323)	(973)		(1 328)
Балансова стойност към 31 Декември 2015 г.	5 134	383	7	379	7 073	12 976

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 31.12.2015 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 2014 и 2015 година.

**Инвестиционни
имоти**

	<u>'000 лв.</u>
Балансова стойност към 1 януари 2014 г.	37 986
Новопридобити активи	301
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	38 287
Новопридобити активи	-
Отписани активи	-
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(2 144)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	36 143

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2015 г.	36 143
Новопридобити активи	-
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	36 143
Новопридобити активи	-
Излезли активи	(76)
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност на инв.имоти	(97)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	35 970

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	54	54
Салдо към 1 януари 2014 г.		
Новопридобити активи	12	12
Отписани активи		
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

Нематериални активи	Програмни продукти '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност	66	66
Салдо към 1 януари 2015 г.		
Новопридобити активи		

Салдо към 31 Декември 2015 г.	66	66
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2015 г.	(56)	(56)
Отписани активи		
Амортизация	(4)	(4)
Салдо към 31 Декември 2015 г.	(60)	(60)
Балансова стойност към 31 Декември 2015 г.	6	6

10 Материални запаси

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

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Материали и Стоки	1 032	1 014
Незавършено производство	1 056	1 062
Материални запаси	2 088	2 076

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

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Вей Проджект АД	-	
Ал.Литвинов	4	4
А.Олейниченко		
Н.Болпакова		
БГ Инвест Пропъртис	567	
Гранд Боровец 2013 ЕООД	4 096	4096
Други	485	27
Търговски вземания	5 152	4 127

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 ДДС за възстановяване 65 хил. лв.

12 Други вземания

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Текущи:		
Вземания от персонала	56	369
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	450	446
Други	1 166	793
Общо:	1 672	1 608
Нетекущи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	1 339	1 785
	1 339	1 785

13 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- в брой	30	16
- в безсрочни депозити	59	-
-блокирани парични средства	58	65
Пари и парични еквиваленти	147	81

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.

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '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 30 септември	6 011 476	6 011 476

в. Премияен 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 СД оценката на активите на дружеството майка се възлага на независим оценител – „Доби-02” ООД.

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Премийни резерви от емитиране	7 651	7 651
Други резерви	1	1
Резерв от последващи оценки на активи	5 224	5 267
Общо резерви	12 876	12 919

с. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(256)	(245)
Разходи за социални осигуровки	(41)	(40)
Разходи за персонала	(297)	(285)

Средно списъчният брой персонал в групата е 52 души. Няма начисления за провизии за отпуски.

15 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2015	2014	2015	2014
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	22400	21127	8	212
Облигационни заеми	489	978	4890	4890

Финансов лизинг	235	808	1775	1436
Общо заеми	23 124	22 913	6 673	6538

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 2011 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:	31.12.2015	31.12.2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Телелинк АД	344	354
Мидия АД	1 830	1 830
ВиК Бургас	110	89
Оптима Одит АД	72	72
Ахелой 2012	58	20
ИП Интеркапитал Маркетс АД	297	441
БГ Инвест Пропъртис ЕАД	290	290
Веи Проджект	156	156
Други	1 631	1 599
	4 788	4 851

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

17 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Данък върху добавената стойност	153	175

Други	92	89
	245	264

Данъчните задължения в размер на 245 хил.лв. към 31.12.2015 г. представлява ДДС, ДООД за отчетния период - 154 хил.лв. за 2014 г. и 2015 г., които ще бъдат изплатени през 2016 г.

18 Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Нетекучи:		
Други нетекучи пасиви	1 737	1 897
	1 737	1 897
Текущи:		
Други текущи пасиви	11 374	10 574
	11 374	10 574

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“ АД; 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 заменяни на Цеспонера – „Интеркапитал“ ЕООД.

19 Приходи от продажби

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

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	60	290
Приходи от продажба на продукция	255	306
Приходи от продажби на стоки	213	204
Приходи от предоставяне на услуги	912	1 002
Други приходи	762	-
	2 202	1 802

20 Други приходи

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Отписани задължения	985	200
Други приходи	25	111
Общо	1 010	311

21 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали	(124)	(-)
Разходи за топло и ел.ен-я	(223)	245)
Други разходи	(-)	(142)
	<u>(347)</u>	<u>(387)</u>

22 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за поддръжка и управление	(92)	(73)
Счетоводни услуги	(84)	(66)
Консултантски услуги	(68)	(76)
Разходи по продажби	0	(3)
Други	(432)	(527)
	<u>(676)</u>	<u>(745)</u>

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.

23 Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	60	1 430
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(77)	(1 692)
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	<u>(17)</u>	<u>(262)</u>

24 Други разходи

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Други разходи	(37)	(624)
Признаване на загуба от обр.фин.лизинг	(446)	(2043)
	<u>(483)</u>	<u>(2667)</u>

25 Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви	(1 995)	(1 835)
Разходи по валутни операции	(-)	(1)
Други финансови разходи	(11)	(16)
Финансови разходи	<u>(2 006)</u>	<u>(1 852)</u>

Финансови приходи

През 2015 г. Групата е генерирала финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв. Приходите са формирани съгласно два договора, сключени от Дружеството-майка, за продажба на опции на трето лице за закупуване на недвижими имоти, собственост на емитента, а именно: недвижими имоти, находящи се в гр. Самоков, к.к. Боровец, както следва: 1) Поземлен имот с идентификатор № 65231.918.189 и 2) изградената в него Сграда с идентификатор № 65231.918.189.2, представляваща Хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти.

В резултат на това Групата отчита приходи от опции, които са отразени като финансов приход.

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Положителни разлики от операции с финансови активи и INSTR.	1 389	2 796
Други	242	242
Финансови Приходи	1 389	3 038

26 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.

27 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:

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	210	(1 374)
Средно претеглен брой акции	6 011	6 011
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	0.03	(0.23)

б. Дивиденди

През 2014 г. Групата не е изплатила дивидент на своите собственици, тъй като през отчетната 2013 година Групата отчита загуба. През 2015 г. Групата не е изплатила дивиденди, тъй като през отчетната 2014 година Групата отново отчита загуба.

28 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:

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Продажба/покупка на стоки и услуги	2 471	2 010
- извършени услуги от “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД	2 471	2 010

на ИКПА
 - извършени услуги от ИКПА на “МАРИНА КЕЙП
 МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД /по договор/ 2 343 1 931

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:

	31.12.2015 ‘000 лв.	31.12.2014 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати на управленския персонал в Групата	101	135
Общо възнаграждения	101	135

29 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 2015 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.

b. 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.

c. 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 матуритетна 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.

30 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:

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	6 011	6 011
+Увеличение		
- Намаление		
Коригиран капитал	6 011	6 011
Общо Собствен капитал:	6 011	6 011

31 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване Дружеството е уведомено за образувани нови дела срещу него, по-важните от които са:

- т.д. № 1501/2016 г., ТО, 6-11 състав, Софийски градски съд, образувано по иск на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД. Искът е за неизпълнение на задължения по Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 и анекси към него. Предявен е за сума в размер на 250 000 EUR, част от обща претенция в размер на 3 799 150,91 EUR;
- т.д. № 777/2016 г., ТО, 6-11 състав, Софийски градски съд, образувано по иск на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД. Искът е за неизпълнение на задължения по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 и анекси към него. Предявен е като частичен за сумата от 300 000 EUR, част от обща претенция в размер на 3 673 027,05 EUR.

На следващо място, Дружеството е уведомено от Арбитражния съд за търговски спорове - гр. Бургас, че е осъдено по Арбитражно дело №. 10/2015 да заплати сумата от 525 075 лв. на ищеца Мидия АД, която включва главница от 100 хил.лв., договорна лихва, обезщетение за забава и арбитражна такса и разноски.

Повече информация за статуса на висящите съдебни, арбитражни и изпълнителни производства е посочена в Раздел VI, т. 20 по-долу.

На следващо място, на 01.02.2016 г. Дружеството е подписало Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект” АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПД следва да заплати на „ВЕИ Проджект” АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 01.02.2016 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, да бъде удължен до 30.09.2021 г., като условията на разсроченото плащане се променят както следва:

- Лихва: 6.5% годишно за удължения срок на договора, която започва да се прилага, считано от 01.02.2016 г.
- Краен срок: 30.09.2021 г.
- Плащане на лихва: всеки месец до последното число на съответния месец до изтичане на срока на разсроченото плащане;
- Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски с падеж от 30 януари 2021 г. до 30 септември 2021 г.

32 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19.04.2016 г.