

Годишен финансов отчет

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

31 декември 2019 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2019 ‘000	31.12.2018 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	14 740	12 961
Инвестиционни имоти	7	23 695	23 746
Инвестиции в дъщерни дружества	9	5	5
Други вземания	14	-	-
Нетекущи активи		38 440	36 712
Текущи активи			
Незавършено строителство	11	293	295
Търговски вземания	12	3 083	3 126
Предоставени аванси	13	38	9
Вземания от свързани лица/др	33	1 797	2 864
Други вземания	14	159	481
Пари и парични еквиваленти	15	13	2
Текущи активи		5 383	6 777
Общо активи		43 823	43 489

Изготвил:

/Оптимал Одит АД/



Изпълнителен
директор:

/Величко Клингов/



Дата: 11.03.2020

Съгласно аудиторския доклад от 27.03.2020

Николай Пелингов



Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '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	7 381	5 878
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		9 728	9 728
Непокрита загуба		(29 764)	(25 381)
Текуща печалба/ (загуба)		(66)	(4 383)
Собствен капитал		942	(495)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	11 735	16 095
Задължения по финансов лизинг	10	1 335	1 454
Нетекущи пасиви		13 070	17 549
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	-	997
Задължения по облигационна емисия	17	-	4 838
Задължения по финансов лизинг	10	118	342
Търговски задължения	18	414	1 076
Авансово получени суми от клиенти	19	1 951	3 938
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	13	2 987
Данъчни задължения	20	58	525
Задължения към персонала и осигурителни институции	21	167	153
Други задължения	22	27 090	11 579
Текущи пасиви		29 811	26 435
Общо пасиви		42 811	43 984
Общо собствен капитал и пасиви		43 823	43 489

Изготвил:
/Оптимизм Аудит АД/



Дата: 11.03.2020

Изпълнителен директор:
/Величко Кавигов/



Съгласно аудиторски доклад от 7.03.2020

Николай Полищев



Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от продажби	23.1	803	2002
Други приходи	23.2	1 298	116
Разходи за материали	24	(16)	(2)
Разходи за външни услуги	25	(207)	(467)
Разходи за персонала	26	(46)	(39)
Разходи за амортизации	6	(55)	(54)
Други разходи	27	(895)	(1 052)
Балансова стойност на продадените активи	28	(106)	(1 583)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		776	(1 079)
Финансови приходи/разходи	29	(897)	(1 588)
Промени в справедливата с-ст на инвестиционните имоти	30	55	(1 716)
Печалба/Загуба за годината		(66)	(4 383)
Доход на акция	32	(0.01)	(0.73)
Друг всеобхватен доход			
Печалби/Загуби от преоценки на имоти		1 503	(85)
Общо всеобхватен доход за годината		1 437	(4 468)

Изготвил:

/Оптимал Оудит АД/



Изпълнителен директор:

/Величко Клингов/



Дата: 11.03.2020

Съгласно одитовския доклад от 27.03.2020

Николай Попинчев



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премияен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари 2018 г.	6 011	7 651	5 964	9 728	(25 381)	3 973
Печалба/Загуба	-	-	-	-	(4 383)	(4 383)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преценка на нетекучи активи	-	-	(85)	-	-	(85)
Общо всеобхватен доход	-	-	(85)	-	(4 383)	(4 468)
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 011	7 651	5 879	9 728	(29 764)	(495)
Печалба/Загуба	-	-	-	-	(66)	(66)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преценка на нетекучи активи	-	-	1 503	-	-	1 503
Други изменения	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	1 503	-	(66)	1 437
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 011	7 651	7 382	9 728	(29 830)	942

Изготвил:

/Олигима Одит АД /

Изпълнителен
директор:

/Величко Канигов /

Дата: 11.03.2020

Съгласно вторичен доклад 27.03.2020

Николай Полинчев



Отчет за паричните потоци за годината

Пояснения	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	493	30
Плащания към доставчици		
Плащания към персонала и осигурителни институции	(1)	(1)
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно	(7)	(41)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>485</u>	<u>(12)</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>-</u>	<u>-</u>
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	-
Плащания на лихви, такси и комисионни	(474)	-
Плащания по лизингови договори	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(474)</u>	<u>-</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	11	(12)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2	14
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>13</u>	<u>2</u>
15		

Изготвил:

/Оптимиз Оудит АД/

Изпълнителен директор:

/Величко Клинков/

Дата: 11.03.2020

Съгласно одитовия доклад от 27.03.2020

Николай Рамингов



Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

Дружеството „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е 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).

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд, по фирмено дело № 3624/2005г., партида № 92329, том 1204, рег. I, стр.: 23. Кодът по БУЛАСТАТ е 131397743. Седялището и адресът на управление на Дружеството е – София, ул. „Добруджа“ № 6.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – София АД и на алтернативния пазар „NewConnect“, организиран от Варшавската фондова борса.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Величко Клингов,
- Цветелина Христова,
- „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, представявано в СА, Петя Георгиева Йорданова.

Директор за връзки с инвеститорите е Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимал Оудит“ АД, „Марина Кейн Мениджмънт“ ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и АД „Токушев и съдружници“. Основен независим оценител на недвижимите имоти е „Доби 02“ ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

а. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 66 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 485 хил. лв. Сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 24 428 хил. лева към 31.12.2019 г. спрямо 19 658 хил. лева към 31.12.2018 г. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството 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 Дружеството:

- Дружеството е разсрочило краткосрочните си задължения към банките кредитори, което значително ще подобри финансовото състояние на Дружеството от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.

- Дружеството 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 Дружеството.

- В допълнение към настоящия момент СД на ИКПА АДСИЦ, обмисля възможността да стартира процедура по увеличение на капитала. Съгласно решение на ОСА на ИКПА, СД е упълномощен да предприема действия по увеличение на капитала в размер на до 50 000 000лв

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Сравнителни данни

Когато това е уместно за по-доброто представяне на финансовите отчети, сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се оповестяват. Когато е практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

3. Промени в счетоводната политика

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

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага МСФО 16 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на този нов счетоводен стандарт.

За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържащите на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Дружеството е приело МСФО 16 по модифицирания ретроспективен метод на приложение с първоначална дата 1 януари 2019 г. Съгласно този метод стандартът се прилага ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното му прилагане се признава на датата на първоначалното приложение. Първоначалното прилагане на МСФО 16 няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Лизинги, които преди са били класифицирани като финансови лизинги

Дружеството не променя първоначалните балансови стойности на признатите активи и пасиви на датата на първоначалното приложение по отношение на лизинги, които преди са били класифицирани като финансови (т.е. активите с право на ползване и задълженията по лизинг са равни на активите и пасивите по лизинг, признати съгласно МСС 17). Изискванията на МСФО 16 са приложени към тези лизинги, считано от 1 януари 2019 г.

Лизинги, които преди това са били отчитани счетоводно като оперативни лизинги

Дружеството признава активи с право на ползване и задължения по лизинг за тези лизинги, които преди са били класифицирани като оперативни, с изключение на краткосрочните лизинги и лизингите на активи с ниска стойност.

Дружеството също така е приложило следните практически целесъобразни мерки:

- разчитало е на своята оценка за това дали лизингите са обременяващи, непосредствено преди датата на първоначалното приложение
- приложило е освобождаването за краткосрочните лизинги към лизингите със срок, който приключва в рамките на 12 месеца от датата на първоначалното прилагане на стандарта
- използвало е наличната информация при определянето на лизинговия срок, когато договорът съдържа опции за удължаване или прекратяване на лизинга

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения):
Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2018

В цикъла 2015-2018 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последиците от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът не е приложим за Дружеството.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансово отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замената на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замената на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4. Счетоводна политика

а. Общи положения

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

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Индивидуалният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

б. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

с. Приходи и разходи

Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очакван срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

d. Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи“ в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са отчетени

допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения. До окончателното завършване на СМР за съответния обект, разходите по земи увеличават себестойността на изгражданите имоти. След окончателното завършване на строителството, капитализирането на разходите по заеми се прекратява. Прекратява се капитализирането на тези разходи и при временно спиране извършване на СМР.

е. Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

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 Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

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

- Софтуер 2 години
- Други 6,5 години

Амортизацията е включена в ред "разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи" на отчета за всеобхватния доход.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на Отчета за финансовото състояние. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

г. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекущи материални активи)

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждане на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земята и сградите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички други групи активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекущи материални активи.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултатите от извеждането на нетекущи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода. Когато балансовата стойност на даден нетекущ актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини	3,3 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Съоръжения	10 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

г. Отчитане на лизинговите договори

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи (освен ако не бъдат извършени за производството на материални запаси) през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният

в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване. То прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

Счетоводна политика за отчитане на лизинги преди 1 януари 2019 г. - Дружеството като лизингополучател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. В началото на лизинговия срок финансов лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или ако е по-ниска, по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания се разпределят между финансовите разходи и намаляването на задължението по лизинга така, че да се получи постоянен лихвен процент върху оставащото салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг се амортизират за срока на полезния живот на актива. Ако обаче няма разумна степен на сигурност, че Дружеството ще придобие собствеността върху тях до края на срока на лизинговия договор, активите се амортизират през по-краткия от двата срока - срока на полезния живот на актива или срока на лизинговия договор. Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

h. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел какулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

i. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит, както и скоростен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално

оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи от продажби“ и „разходи за материали“, „разходи за външни услуги“ и „други разходи“. По принцип доходът от инвестиционни имоти (наем) е инвестиционен доход и се посочва отделно.

ж. Финансови активи

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесни, вземания, придобити чрез цесни, кредити и заеми, придобити чрез цесни, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги

оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.

- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.

- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до незавършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2019 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив надеждират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са свързани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджирал инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсирание е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

к. Материални запаси, незавършено строителство

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. 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.

В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим лицензиран оценител.

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

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Разходите по ползвано финансиране се включват в стойността на материалните запаси (незавършено строителство), като се отчита аналитично принадлежността към съответния обект, като след окончателното завършване на строително-монтажните работи, разходите по финансиране се отчитат в резултата. При спиране на СМР се преустановява отчитането на разходите за лихви, такси и комисионни по ползвано финансиране към незавършеното строителство.

Дружеството 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.

л. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. Чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

м. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

п. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в Централния депозитар. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

клас Б – привилегироваи акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

о. Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане

или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал, тъй като по закон може да назначи на трудов договор само едно лице – директор за връзки с инвеститорите.

р. Приходи от лихви и дивиденди

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брунтата балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

q. 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.

г. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходен поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

г. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение

г. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Определяне на срока на лизинга за договори с опция за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимния срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаване му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

и. Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде представена както следва:

	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.		‘000 лв.
Отчетна стойност					
Сaldo към 1 януари 2018 г.	5 873	544	4	7 073	13 494
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	(85)	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Сaldo към 31 декември 2018 г.	5 788	544	4	7 073	13 409
Амортизация					
Сaldo към 1 януари 2018 г.	-	(390)	(4)	-	(394)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(54)	-	-	(54)
Сaldo към 31 декември 2018 г.	-	(444)	(4)	-	(448)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	5 788	100	-	7 073	12 961
	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.		‘000 лв.
Отчетна стойност					
Сaldo към 1 януари 2019 г.	5 788	544	4	7 073	13 409
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	1 634	-	-	200	1 834
Отписани активи	-	-	-	-	-
Сaldo към 31 декември 2019 г.	7 422	544	4	7 273	15 243

Интерканитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Амортизация

Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(444)	(4)	-	(448)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(55)	-	-	(55)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	(499)	(4)	-	(503)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	7 422	45	-	7 273	14 740

7. Инвестиционни имоти

Построените и получили удостоверение за ползване имоти, които не са продадени и съответно прехвърлени на клиенти, са отразени в Отчета за финансовото състояние в частта „Инвестиционни имоти“, тъй като Дружество 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 декември 2019 г. на всички притежавани от Дружеството имоти на независимия оценител „Добън 02“ ЕООД, чиито резултати са отразени във финансовия отчет за 2019 г.

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2019 и 2018 година.

	31.12.2019 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	23 746
Новопридобити активи	-
Отписани активи	(106)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	55
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	23 695
	31.12.2018 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	26 699
Новопридобити активи	346
Отписани активи	(1 583)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	(1 716)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	23 746

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 доходоносност. 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, отчитани 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.

Дружеството инвестира в изграждането на два обекта – „Марина Кейп“ и „Гранд Боровец“, подробно представяне на които е направено по-долу.

През 2010 г. беше изцяло завършено строителството на обект „Марина Кейп“, като по-конкретно беше финализирана Зона 4 в обекта, за която през август 2010 г. беше получено разрешение за ползване. В допълнение, бяха завършени довършителните работи и дооскомплектоването на всички останали имоти в обекта, които до този момент бяха отчитани като незавършено строителство. В резултат, с решение на Съвета на директорите от 01.10.2010 г. всички непродадени имоти в обект „Марина Кейп“ са отразени като инвестиционни.

Като незавършено строителство е отразена сумата от 293 хил. лева, която представлява натрупани разходи по продажби на имоти в курортен комплекс „Марина Кейп“, които ще бъдат признати като разход при признаването на прихода при продажба с нотариален акт или прехвърлено право на ползване, при спазване на принципа за съпоставимост на прихода и разхода.

Два са обектите, които се изграждат върху собствена на Дружеството земя, подробно описани по-долу:

Обект Марина Кейп

Вакационен комплекс „Марина Кейп“ е разположен в полуостровната част на черноморския град Ахелой, което дава възможност за живописна гледка както към залива, така и към открито море. Това дава отражение както в градоустройственото решение – пластичната S-образната форма на първа и втора зона, така и при оформянето на отделните жилища. Вертикален акцент в общия силует са морският фар и часовниковата кула.

Комплексът се състои от четири обособени зони, разгърнати върху имот с площ от 40 000 кв.м. и формирани обща разгърната застроена площ над 66 000 кв.м., с общо 761 апартамента. Комплексът разполага с 4 ресторанта, 4 кафенета, 14 помещения за магазини, две сауни зали (лицензирани от Федерацията по сауни), помещение за Медико-стоматологичен център, напълно оборудван и работещ фитнес и СПА център, боулинг, детски център, помещение, предвидено за банков офис, административна част, офиси, два басейна и обслужващи помещения към съответните обекти.

Всяка една от зоните се състои от отделни сектори (общо 27), като преобладаващата част са жилищни, с изключение на секторите, предназначени за: банков офис, спортно-развлекателна зона, детски център и Сектор 27 – ресторант на две нива. В част от жилищните сектори са включени обществени обекти – ресторанти, кафенета, магазини, офиси, помещения за медицински център, фитнес. В централната част на комплекса е разположен басейн с обща площ от 910 кв.м. с воден бар и детски басейн, а в североизточната част е разположен басейн с площ от 470 кв.м.

За околното пространство на ваканционния комплекс е разработен специален проект за озеленяване, като към партерните апартаменти на голяма част от сградите има обособени самостоятелни дворчета.

Общата площ на търговските и обществено-обслужващи обекти в комплекса е близо 12 000 кв.м.

За нуждите на комплекса е изградена и въведена в експлоатация нова довеждаща водопроводна, канализационна и електропреносна мрежа, извършена е рехабилитация на съществуващите пътища и улици в района, изградена е и изцяло нова пътна връзка. Изпълнени са необходимите системи за осигуряване на телефони и интернет, включително мрежа за безжичен интернет, както и системи за пожароизвестяване и видеонаблюдение.

Обект Гранд Боровец

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец“. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. Югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Днес Боровец е най-големият български ски център по дължина и капацитет на ски пистите и съоръженията. Климатът в курорта е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари, който е най-студеният месец, е около 4,8° C. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най-дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г“-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излизане на две улици. Първите две нива на сградата са полукопанни, поради голямата деинвелация на терена. Изцяло над терена са трите жилищни етажа и мезонетният подпокривен етаж. Хотелски комплекс „Гранд Боровец“ е разположен в стария център на курорта Боровец. В миналото на същото място е функционирало лятно кино. Имотът е бил част от горския фонд, в северозападната му част има гъста гора, а на югозапад граничи с малка река.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фоайе с рецепция и администрация, лобби бар, ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, два магазина, ски гардероб, фитнес и

СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Общата площ на търговските обекти е 3 140 кв.м. Комплексът разполага и с покрит паркинг на две нива за 34 паркоместа, както и открит с 16 паркоместа.

Жилищната част на комплекса се състои от 75 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представяват 41 студия, 14 апартамента, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

В прилежащото околно пространство ще бъде реализиран проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ недвижими имоти за задължения на Дружеството:

1) Предоставени обезпечения по задължения към финансови институции

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 112, том XII, рег. № 3901, дело № 2217 от 08.11.2007 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3334 от 08.11.2007 г., акт № 56, том II, дело № 2866/2007 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

20 жилищни обекта

1 955,94 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35, том VIII, рег. № 2387, дело № 1404 от 09.07.2008 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 2089 от 10.07.2008 г., акт № 159, том I, дело № 1813/2008 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

12 жилищни обекта

770,50 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226 от 04.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3178 от 04.12.2009 г., акт № 142, том I, дело № 2238/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г. и по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

17 жилищни обекта

1 592,07 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306 от 21.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3410 от 21.12.2009 г., акт № 149, том I, дело № 2381/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни и търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

28 жилищни обекта

3 486,39 кв.м.

25 търговски обекта/площи

7 884,70 кв.м.

2) Предоставени обезпечения по други търговски задължения

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 112, том XII, рег. № 3901, дело № 2217 от 08.11.2007 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3334 от 08.11.2007 г., акт № 56, том II, дело № 2866/2007 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Брой недвижими имоти по обезпечението

**Площ на недвижими имоти по
обезпечението**

4 жилищни обекта

271,23 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35, том VIII, рег. № 2387, дело № 1404 от 09.07.2008 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 2089 от 10.07.2008 г., акт № 159, том I, дело № 1813/2008 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Брой недвижими имоти по обезпечението

**Площ на недвижими имоти по
обезпечението**

9 жилищни обекта

616,01 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226 от 04.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3178 от 04.12.2009 г., акт № 142, том I, дело № 2238/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г. и по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Брой недвижими имоти по обезпечението

**Площ на недвижими имоти по
обезпечението**

3 жилищни обекта

244,24 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306 от 21.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3410 от 21.12.2009 г., акт № 149, том I, дело № 2381/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни и

търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
8 жилищни обекта	501,84 кв.м.

3). Към „БГ Инвест Пропъртис“ АД:

Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., сключен между „Инвестбанк“ АД и „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, по силата на който банката е прехвърляла вземанията си към Дружеството в размер на 240 000 лева, произтичащи от договор за кредит, на новия кредитор „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 29.07.2013 г., акт № 161, том III, рег. № 3115, дело № 538/2013 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 08.03.2013 г., върху следния имот, разположен във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой и собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с площ от 214,00 кв.м., с прилежащи части: 33 кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

4). ТБ „Инвестбанк“ АД – съгласно решения на общите събрания на облигационерите

В изпълнение на задълженията във връзка с предоговаряне на условията по облигационния заем и за обезпечение на вземанията на облигационерите беше в полза на банката – довереник по емисията облигации ТБ „Инвестбанк“ АД беше учредена втора по ред договорна ипотека върху 24 (двадесет и четири) самостоятелни търговски обекта с обща застроена площ от 7 835,99 кв. м, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотека беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 01.09.2010 г., № 158, том IV, рег. № 3289, дело № 732/2010 на нотариус Гергана Недина.

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник – нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

След обратното изкупуване на облигационната си емисия през м.декември и нейното deregистриране, посочените обезпечения в полза на ТБ Инвестбанк АД са в процес на заличаване.

8. Нематериални активи

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

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Сaldo към 1 януари 2019 г.	3	3
Сaldo към 31 декември 2019 г.	3	3
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2019 г.	(3)	(3)
Сaldo към 31 декември 2019 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	-	-

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Сaldo към 1 януари 2018 г.	3	3
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Сaldo към 31 декември 2018 г.	3	3
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2018 г.	(3)	(3)
Отписани активи	-	-
Амортизация	(-)	(-)
Сaldo към 31 декември 2018 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	-

9. Инвестиции в дъщерни дружества

Финансовите активи на дружеството представляват изцяло инвестиции в дъщерното обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД:

Име на дъщерното дружество	31.12.2019 '000 лв.	участие %	31.12.2018 '000 лв.	участие %
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	5	100	5	100
Общо	5	100	5	100

10. Лизинг

а. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило 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 10 305 хил. лв. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Имоти, машини и съоръжения“ (вж. пояснение б).

Дружеството има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Продажкт“ 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. Дружеството е сключило договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от прелаване 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. В края на 2016 г. Между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 евро без ДДС. По силата на този договор на 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърляло 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.

На 13.11.2019 г. Дружеството е подписано споразумение, с което България Лизинг е заменено от „Ивестбанк“ АД като лизингодателя, а всички останали клаузи от договора остават без промяна.

През декември 2019 г. изтече признаването на разходите възникнали при обратното изкупуване на лизинговите обекти, поради което дружеството възложи изготвянето на оценка на независим оценител – „Добри-02“ ООД, чиято оценка е отразена във финансовия отчет.

В оценителският доклад се съблюдават изискванията на Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България и възприетите стандарти за бизнес – оценяване, съгласно „Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители“, приета с ПМС №113/31.05.2002г., обн.ДВ/бр.57 от 2002г. и в сила от 11.10.2002г., СБО – 1/2002г. до СБО – 7/2002г. Съобразявайки се с целта на оценката, оценителят прие като най-подходящи за определяне на пазарната стойност на обектите, следните методи за оценяване: За застрояването и инфраструктурните елементи :

- Метод на "Вещната стойност".
- Метод на "Сравнителната стойност".

За терена това е:

- Метод на "Сравнителната стойност".

При извършване на оценката се изхожда от концепцията за "справедлива пазарна стойност", определена като: - най-вероятната цена платима в пари, срещу която по взаимно желание и без елемент на принуда, оценяваната собственост може да се прехвърли от продавач на потенциален купувач, еднакво добре осведомени за предмета и условията на сделката и разполагащи с реалистичен срок за сключването.

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на последната година от срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения.

Дружеството има сключен договор за оперативен лизинг за наем на офис помещения в гр. София с ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД. Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем. Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дял.

11. Незавършено строителство

В следващата таблица е представена информация относно незавършеното строителство по обекти:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Обект Марина Кейп	293	295
Общо	293	295

Към 31 декември 2019 г. отчита като незавършено строителство единствено разходи по продажба – брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп“ в размер на 293 хил. лв. (2018 г.: 295 хил. лв.), които ще бъдат признати в момента на признаване на прихода (окончателно прехвърляне на собствеността или учредяване право на ползване).

12. Търговски вземания

В следващата таблица са отразени по-важните вземания от клиенти:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Местни и чуждестранни физически лица	38	56
Гранд Боровец 2013 ЕООД	3 035	3 035

Интеркапитал Пропърти Девелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Други	10	35
Общо	3 083	3 126

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

Всяки търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори. Всяки търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

13. Предоставени аванси

Предоставените аванси на доставчици са представени в следната таблица:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Никонсулт ЕООД	38	9
Други – предплатени застраховки	-	-
Общо	38	9

14. Други вземания

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	-	-
Нетекущи други вземания	-	-
Текущи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	-	446
Административни такси по обслужване на кредит	88	-
Други	71	35
Текущи други вземания	159	481

Разходите за бъдещи периоди през отчетния период са формирани във връзка със сключен договор за обратен лизинг от страна на Дружеството от 17 декември 2013 г. с „България Лизинг“ ЕАД. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. В съответствие с пар. 20 от МСС 17 „Лизинг“ в началото на лизинговия срок на финансовият лизинг Дружеството признава обекта на лизинга като актив и пасив в отчета за финансово състояние с размер, който е равен на справедливата стойност на наетата собственост в началото на лизинговия срок или, ако е по-нисък – на настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството – такси за

проучване, първоначална такса и т.н. се прибавят към сумата, призната като актив. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. Следователно реализираният при сделката финансов резултат не е окончателен. Той не е признат за периода на сключване на сделката в печалбите или в загубите на двете страни по тази сделка, за да се спази изискването за вярно и честно представяне.

Разликата между получените приходи от продажба и балансовата стойност на продадения актив е отрицателна величина (т.е. балансовата стойност е по-голяма по размер от постигнатата продажна цена и получените постъпления от продажбата), в резултат на което се реализира загуба. Тя е разсрочена и ще се амортизира през срока на лизинговия договор. В договора за обратен лизинг, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира загуба – разликата между балансовата стойност на актива и лизинговата цена е на стойност от 4 274 хил. лв. Този разход съгласно МСС 17 не е окончателен и е разсрочен за първоначалния срок на лизинговия договор.

15. Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – „Уникредит Булбанк“ АД – клоен Св. Неделя.

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лев	-	-
- евро	13	2
Общо	13	2

Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 13 хил. лв. (2018 г.: 2 хил. лв.).

16. Собствен капитал

а. Акционерен капитал

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	6 011 476	6 011 476
- издадени през годината	-	-
Общо акции, оторизирани	6 011 476	6 011 476

17. Задължения към финансови предприятия и задължения по облигационна емисия

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Облигационни заеми		
Дългосрочни задължения		
Краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	-	4 838
<i>в т.ч. дългови листи</i>	-	591
Общо	-	4 838
Задължения към финансови институции		
Дългосрочни задължения	11 735	16 095
Краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	-	997
Общо	11 735	17 092

По долу са са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 31 декември 2019 г. в зависимост от падежа, като предоставените обезпечения са посочени по-горе в т.7

Дългосрочно задължение, EUR	Лихва	Падеж
6 000 000	5%	01.07.2022

Облигационна емисия

През 2007 година Дружеството е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за плащане на емисията предлага средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година. Срокът е 3 години. Размерът е 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата се погасява в края на периода, а лихвите се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията е 9%. Заедно с цената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлиза на около 10,2% годишно. Падежът на емисията е 14 август 2010 година.

На провеждани общи събрания на облигационелите през 2010г, 2013г и 2015г са предоговаряни параметри по емисията като падеж, лихва, предоставени обезпечения. През 2019г на проведено събрание на облигационерите е взето решение да се прекратят делата срещу застрахователя.

През месец декември 2019 година дружеството е сключило сделка за обратно изкупуване на собствената си корпоративна облигация с ISIN: BG 2100019079 на стойност 2 150 000 евро. Емисията беше деривистрирана от КФН и ЦД. Следствие на сделката дружеството е реализирало положителен финансов резултат от 632 000 лева, а остатъчното задължение е необезпечено търговско задължение за 2 150 000 евро с падеж 30 юни 2020 година.

18. Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 31 декември 2019 година:

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
ИП Интеркапитал Маркетс АД	7	363
Водоснабдяване и канализация ЕАД, гр. Бургас	23	162
Марина Кейп Пропъртис ООД	144	152
Други	240	399
Общо	414	1 076

19. Авансово получени суми от клиенти

Авансово получените суми от клиенти включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Чуждестранни физически лица	1 351	1 631
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	600	1 418
Мидия АД	-	481
Други	-	408
Общо	1 951	3 938

20. Данъчни задължения

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Задължения за ДДС за внасяне	9	76
Задължения за ДДФЛ	2	5
Задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	47	444
Общо	58	525

21. Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	161	131
Задължения за осигуровки	6	22
Общо	167	153

22. Други задължения

31.12.2019 31.12.2018

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Текущи:

Целирани задължения по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД

Задължение към ВЕИ Проджект АД

Целирани задължения към Марина Кейн Профъртис

Задължение към Би Джи Ай Имо ЕАД

Задължение по обратно изкупуване на облигации

Задължения за лихви по заеми

Задължение към Телелинк

Ави Консулт

Други

Общо:

	‘000 лв.	‘000 лв.
	-	318
	-	1 811
	15 922	-
	6 248	5 722
	4 205	-
	-	776
	522	-
	-	1 850
	193	1 102
	27 090	11 579

23.1 Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

Продажба на инвестиционни имоти

Управление на инвестиционни имоти

Общо

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
	156	1 645
	647	357
	803	2 002

23.2 Други приходи

Отписани задължения

Други приходи

Общо

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
	1 288	52
	10	64
	1 298	116

24 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

Разходи за ел. енергия и топлоенергия

Други

Общо

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
	(16)	(2)
	(16)	(2)

25 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
--	------------------------	------------------------

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Поддръжка и управление	-	(276)
Такси,	(161)	(62)
Консултантски услуги - оценителски, счетоводни и одиторски услуги	(24)	-
Телекомуникационни услуги	(5)	(17)
Други	(17)	(112)
Общо	(207)	(467)

26. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(39)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(6)
Общо	(46)	(39)

27. Други разходи

Другите разходи включват:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Отписани вземания	(93)	(40)
Загуба при продажба на обр.лизинг	(115)	(446)
Разходи по продажби	(3)	(33)
Глоби, такси и неустойки	(573)	
Други	(111)	(533)
Общо	(895)	(1 052)

28. Балансова стойност на продадените активи

В статията „Балансова стойност на продадените активи“, Дружеството отчита балансовата стойност на отчуждените инвестиционни имоти.

Освобождаване на инвестиционния имот може да възникне чрез продажба или чрез учредяване право на ползване. При определяне на датата на освобождаването за инвестиционен имот, Дружеството прилага критериите в МСС 18 за признаване на приход от продажба на стоки или взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС 18.

29. Финансови приходи и разходи

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

31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
------------------------	------------------------

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Приходи от положителни от опер.с финанс.активи и инструме		
изкупени собствени облигации	632	-
Други приходи	-	-
Разходи за лихви	(1 440)	(1 588)
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови		
заеми и други неустойки)	(89)	-
Общо финансови приходи и разходи, нетно	(897)	(1 588)

30. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Отрицателни преоценки	(2 187)	(1 738)
Положителни преоценки	2 242	22
Нетна промяна в справедливата стойност на	55	(1 716)
инвестиционните имоти		

31. Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чд. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

32. 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 Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в ‘000 лв.)	(66)	(4 383)
Среднопретеглен брой акции (в ‘000 лв.)	6 011	6 011
Основен доход/(загуба) на акция (в ‘000 лв.)	(0,01)	(0,73)

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финансовия резултат съгласно точка 5.14 от счетоводната политика.

33. Сделки със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

а. Сделки с дъщерни предприятия

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	647	357
Покупка на стоки и услуги		
- покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	-	275

Вземания от дъщерни предприятия

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	1 762	2 621
Общо текущи вземания от свързани лица	1 762	2 621

Задължения към дъщерни предприятия

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	13	2 987
Общо текущи задължения към свързани лица	13	2 987

42 % от вземанията между свързани лица са възникнали преди повече от 360 дни.

б. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	33
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	17
Общо	39	50

Задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите са следните:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Възнаграждение към физически лица	161	131
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	139
Общо	161	270

Вземанията на дружеството от членовете на Съвета на директорите е следното:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Вземане от Ахелой 2012	35	35
Общо	35	35

34. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите.

(a) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството 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 всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

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 Дружеството не е било изложено 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 дружеството, 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 (евро) и са пренасислени в български лева към края на отчетния период, са представени както следва:

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното прелатане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намалването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на неотдавнашната глобална финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилящата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството 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. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще 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 дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск.

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството 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), Дружеството 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, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

(г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на нетовите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност

Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура. Дружеството 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. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съхрани сроковете за набиране на подобни средства при необходимост. В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности.

35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

36. Информация за важни събития след датата на баланса

След 1 януари 2020 и особено през месец март 2020 се намираме в извънредна ситуация заради разразилата се световна пандемия от Корона вирус обявена от СЗО. Европа е настоящ център на пандемията. Обявено е извънредно положение в Република България с решение на Народното събрание до 13 април 2020. Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, функционирането на обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване на работата с клиенти.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки.

Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на дружеството се намират в град Ахелой, където е Марина кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество Марина кейп мениджмънт ЕООД, което е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на разпоредбите за всички държавни и общински органи. Дружеството има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Заведенията за хранене и развлечения са затворени и персонала е освободен в отпуск. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години. Изготвя се социална политика за защита на служителите. Даже и туристическият сезон – лято 2020 да бъде нулиран, приходите от такса поддръжка, дори и с голяма степен дисконтирани ще са достатъчни за опазването на активите и изпълнение на договорите със собствениците.

В момента са налице всички възможности за нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и възможност за настаняване на туристи на база собствена кухня.

Другият голям актив на дружеството е сграда на груб строеж в кв „Боровец“, който единствено се охранява.

28 март 2020 г.

Подпис:

/Величко Клинов – Изп. Директор/