

Консолидиран Годишен Финансов Отчет

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

31 Декември 2019 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	6	13 148	13 306
Инвестиционни имоти	7	23 695	23 746
Активи по отсрочен данък		21	21
Нетекущи активи		38 864	37 073
Текущи активи			
Материали и стоки	9	946	942
Незавършено строителство	10	293	295
Данъчни вземания	13	10	10
Търговски и други вземания	11	5 128	5 118
Пари и парични еквиваленти	12	126	98
Текущи активи		6 503	6 463
Общо активи		45 367	43 536

Дата: 13.03.2020

Съставил:

/Оптим Оаг АД/

Съгласно одиторски доклад от 27-03-2020 :

Изпълнителен директор :

/Величко Кангев/

/Николай Полинчев, дс/



Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2019 *000 лв.	2018 *000 лв.
Собствен капитал			
Основен/Акционерен капитал	14.1	6 011	6 011
Премии от емисии	14.2	7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активите	14.2	7 381	5 878
Общи резерви	14.2	1	1
Натрупава загуба, нетно		(22 049)	(19 760)
Общо собствен капитал		(1 005)	(219)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15.2	11 735	16 095
Задължения по финансов лизинг	15.1	1 396	1 454
Други задължения	18	2 316	1 320
Нетекущи пасиви		15 447	18 869
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15.2	-	997
Задължения по финансов лизинг	15.1	134	342
Задължения по облигационен заем	15.3	-	4 838
Търговски задължения	16	2 766	5 643
Задължения към персонала и осигурителни институции		280	404
Данъчни задължения	17	92	954
Други задължения	18	27 653	11 708
Текущи пасиви		30 925	24 886
Общо пасиви		46 372	43 755
Общо собствен капитал и пасиви		45 367	43 536

Дата: 13.03.2020

Съставил:

/Олга Оди АА/

Изпълнителен директор:

/Величко Клинов/

Съгласно одиторски доклад от 27-03-2020 :

/Николай Полинчев, дес/

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Приходи от продажби	19	1 839	3 556
Други приходи	20	1 430	76
Разходи за материал	21	(431)	(335)
Разходи за външни услуги	22	(713)	(558)
Разходи за персонала	23	(613)	(361)
Разходи за амортизация и обезценка	6	(85)	(89)
Други разходи	24	(1 139)	(3 252)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		288	(963)
Финансови приходи/разходи	25	(2 329)	(1 611)
Промена в справедливата стойност на инвестиционните имоти		55	(1 716)
Печалба/(Загуба) преди данъци		(1 986)	(4 290)
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата	26	-	(10)
Печалба/(Загуба) за годината след облагане		(1 986)	(4 300)
Доход на акция	27	(0.33)	(0.72)
Друг всеобхватен доход			
Печалби/Загуби от переоценки на имоти		1 503	(85)
Общо всеобхватен доход за годината		(483)	(4 385)

Дата: 13.03.2020

Съставил:

/Олга Оаит АД/

Изпълнителен директор:

/Весияко Кавитов/

Съгласно одиторски доклад от 17-03-2020 :

/Николай Поинчев, дес/

Николай Поинчев
684
Регистриран одитор

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Нагрупана загуба)	Общо капитал
Сaldo към 1 януари 2018 г.	6 011	7 651	5964	(15 460)	4 166
Печалба/ (Загуба) за годината				(4 300)	(4 300)
Друг всеобхватен доход					
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения			(85)		(85)
Общо всеобхватен доход за годината			(85)	(4 300)	(4 385)
Сaldo към 31 декември 2018 г.	6 011	7 651	5879	(19 760)	(219)
Печалба/ (Загуба) за годината				(1 986)	(1 986)
Друг всеобхватен доход					
Последващи оценки на ДМА:			1 503		1 503
Други изменения				(303)	(303)
Общо всеобхватен доход за годината			1 503	(2 289)	(786)
Сaldo към 31 декември 2019 г.	6 011	7 651	7 382	(22 049)	(1 005)

Дата: 13.03.2020

Съставил:

/Оптимизм Оудг АД/

Изпълнителен директор:

/Величко Кавигов/

Съгласно одиторски доклад от 27-03-2020 :

/Николай Полянчев, дс/

Николай Полянчев
684
Регистриран одитор

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от капитли	1 494	1 510
Плащания към доставчици	(1 775)	(1 087)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(779)	(433)
Платени/възстановени данъци (без корпоративен)	(431)	(97)
Платени корпоративни данъци	(63)	-
Други постъпления от оперативна дейност	2 082	33
Други плащания от оперативна дейност	(26)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	502	(74)
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по заеми	-	-
Плащания на дивиденди, такси	(474)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(474)	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	28	(74)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	98	172
Пари и парични еквиваленти в края на годината	126	98

Дата: 13.03.2020

Съставил:

/Онтим Одит АД/

Съгласно одиторски доклад от 27-03-2020 :

Изпълнителен директор:

/Величко Клинов/

/Николай Поинчев, дес/

Николай
Поинчев
684
Регистриран одитор

Пояснения

1. Предмет на дейност

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ – компанията майка

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

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., нар. № 92329, том 1304, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седмашното и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Добруджа 6.

Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Величко Калитов,
- Цветелина Христова,
- АХЕАОП 2012“ ООД, представлявано в СА Петя Георгиева Йорданова.

Директор за връзки с инвеститорите е Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗАСИЦ са: Оптима Оudit АД, Маршан Кейн Менеджмънт ЕООД, ИП Интеркапитал Маркетс АД и АД Токушев и съдружници. Основен независим оценител на недвижимите имоти е Доби 02 ЕООД.

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

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)).

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (’000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

3. Действащо предприятие

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

Към 31.12.2019 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 483 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 502 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 24 120 хил. лв.

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

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

- В резултат на реструктурирането на задълженията, бяха дадени ипотечи върху част от имотите на дружеството майка, което му позволи да изплати голяма част от задълженията си към своите кредитори.
- Групата провежда политика на оптимизиране на разходите и елементите на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е подобряването на ликвидността.
- В допълнение към настоящия момент СА на ИКПА АДСИЦ обмисля възможността да стартира процедура по увеличение на капитала. Съгласно решение на ОСА на ИКПА, СА е упълномощен да предприема действия по увеличение на капитала в размер на до 50 000 000 лв.

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

4. Промени в счетоводната политика

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

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

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

Групата 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 Групата. Групата не е приела 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 *Определени бали бавно съобразение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правата 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 финансов лизинг съгласно МСС 17.

Групата е приела 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 Групата.

„Лизинги, които преди са били класифицирани като финансов лизинг“

Групата 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 лизинги са равни на активите и пасивите по лизинги, 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“

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

Групата 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 договърът 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 разделя счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, което засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третирания 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 Групата.

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 Групата.

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 Групата.

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 изискуванията за таван на

активна Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Групата.

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 дяжане 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 Групата. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

4.2. Публикувани стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Групата 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 Групата 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 Групата.

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. Групата 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. Групата 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 финансовото 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. Групата 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 финансовото 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 замаяната 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 предлагат 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 замаяната 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. Групата ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4.3. 4.4. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новите стандарти МСФО 9 и МСФО 15, които са приложени за първи път, считано от 01 януари 2019 г.

5. Счетоводна политика

5.1. Общи положения

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

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

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

5.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСХ 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата няма да представи консолидирания отчет за всеобхватния доход в единен отчет; консолидирания отчет за всеобхватния доход.

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) признава ретроспективно позитив в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позитив в консолидирания финансов отчет

5.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 Декември 2019 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието-майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 Декември 2019 г.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нерезализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нерезализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от следваща точка на Групата. Същите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

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

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019 участие %	2018 участие %
Марина Кейп Менджейтъг ЕООД	България	Отдаване под изем и експлоатация на недвижими имоти	100%	100%
Марина Кейп Туре ЕООД	България	Туроператорска дейност	100%	100%

По-долу е представяна обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2019 ’000 лв.	2018 ’000 лв.
Нетекущи активи	38 897	37 110
Текущи активи	8 353	12 147
Общо активи	47 250	49 257
Нетекущи пасиви	15 447	18 869

Текущи пасиви	32 473	30 570
Общо пасиви	47 920	49 439
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	(670)	(182)
Приходи	3 916	4 286
Печалба/(загуба) за годината	(1 990)	(4 304)
Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината	1 503	(85)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	(487)	(4 389)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	502	(74)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(474)	-
Нетен паричен поток	28	(74)

5.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

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

5.5. Приходи и разходи

Признаване на приходи

Приходи се признават, за да се отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възникващото, на което Групата 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 Групата 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 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 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).

Оперативни разходи

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

Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

5.6. 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 преди 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 разходи, 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.

Групата извършва внимателна преценка, която 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 Групата е в размер на 700 лв.

5.7. 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 привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва по преценена 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 Групата 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.

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

Увеличенията на стойността, въз основа на преценка 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 нетекуч 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 се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

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

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

5.8. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Разходите, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, се отчитат както следва:

Материали	– доставна стойност, определена на база на метода „средно-претеглена стойност“;
Готова продукция и незавършено производство	– стойността на употребените преки материали, труд общи производствени разходи, разпределени на база на нормален производствен капацитет, без да се включват разходите по заеми.

Нетната реализируема стойност е предположимата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за закръгляване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

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

При изчисляване на обезценката Групата 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 намаляване представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел kalkulиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Групата, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значители подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Групата.

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 Групата преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Признатия в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

5.10. Инвестиционни имоти

Групата 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 Групата 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 Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разликата между истините 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 (наеми) е инвестиционен доход и се посочва отделно.

5.11. Финансови активи

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Групата класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в следната категория: Оценявани по амортизирана стойност,

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Групата с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Групата 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 Групата 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 попадат следните финансови активи на Групата, в зависимост от избора на 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 Групата. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно вентили 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. Групата 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 Групата. 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.

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

Групата 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 Групата 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 неослужвани, 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

Групата 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 Групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2018 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи. Групата 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 Групата, когато договорните права върху наричните потоци от този актив падежират или когато Групата 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 Групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Групата 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 Групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Групата е загубила контрол върху него. Правата и задълженията, които Групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степеня, до която Групата е запазила 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. Групата 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 държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен

за и е ефективен хеджиращ инструмент) или итговаря 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 предимната 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 Групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансов пасив

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се потвърдят, изтекът или бъдат отменени.

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

Компенсирание 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 компенсират 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 компенсиране 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.

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

	Земи	Сгради и конст.	Машини и оборудван е	Трансп. ср-ва и други	Разходи за придобив ане на Активи по стоп.начи н	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Сaldo към 1 януари 2019 г.	5 788	503	114	699	7 073	14 177
Новапридобити активи				93		93
Излезли от употреба						
Преоценка:						
Увеличение	1 634				200	1 834
Намаление						
Сaldo към 31 Декември	5 788	503	114	792	7 273	16 104

2019г.

Амортизация и обезценка

Сaldo към 1 януари 2019 г.	(179)	(96)	(596)	(871)		
Амортизация	(20)	(2)	(63)	(85)		
Отписани амортизация						
Сaldo към 31 Декември 2019 г.	(199)	(98)	(659)	(956)		
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	7 422	304	16	133	7 273	15 148

	Земни	Сгради и конст.	Машини и оборудван с	Трансп. ср-ва и други	Разходи за придобиване на Активи по стоп.начин	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Сaldo към 1 януари 2018 г.	5 873	503	111	996	7 073	14 556
Новопридобити активи			3			3
Налезли от употреба				(297)		(297)
Преоценка:						
Увеличение						
Намаление	(85)					(85)
Сaldo към 31 Декември 2018г.	5 788	503	114	699	7 073	14 177
Амортизация и обезценка						
Сaldo към 1 януари 2018 г.		(159)	(93)	(827)		(1 079)
Амортизация		(20)	(3)	(66)		(89)
Отписани амортизация				297		297
Сaldo към 31 Декември 2018 г.		(179)	(96)	(596)		(871)
Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.	5 788	324	18	103	7 073	13 306

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

Дружеството Майка е придобило по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Плоти, машини и съоръжения“. 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 – „Добли-02“ ООД, чиято оценка е отразена във финансовия отчет. 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.

7. Инвестиционни имоти

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

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка към 31.12.2019 г. на всички притежавани от групата имоти на независимите оценители „Доби 02“ ООД.

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

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	23 746
Новопостъпили активи	
Излезли активи	(106)
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност на инв.имоти	55
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	23 695
	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	26 699
Новопостъпили активи	346
Излезли активи	(1 583)
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност на инв.имоти	(1 716)
Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.	23 746

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

Обект Марина Кейп

Ваканционен 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 сквош), помещение за Медико-стоматологичен център, напълно оборудван и работещ фитнес и СПА център, боулинг, детски център, помещение, предназначено 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 секторите 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 северозточната част е разположен басейн с площ от 470 кв.м.

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.

Обект Гранд Боровец

Проектът предлага 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.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фоайе с рецепция и администрация, лоби 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 апартаментата с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартаментата, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

Продажба на инвестиционни имоти

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

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

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

8. Нематериални активи

Нематериалните активи на Групата са дълготрайни активи, които включват придобити софтуерни лицензи. Нематериалните активи са напълно амортизирани, отчетната им стойност и натрупаната амортизация могат да бъдат представени по следния начин:

Нематериални активи	Програмни продукти ’000 лв.	Общо ’000 лв.
Отчетна стойност	66	66

Сaldo към 31 Декември 2019 г.	66	66
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2019 г.	(66)	(66)
Отписани активи		
Амортизация	-	-
Сaldo към 31 Декември 2019 г.	(66)	(66)
Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.	-	-
Нематериални активи	Програмни продукти	Общо
	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност	66	66
Сaldo към 31 Декември 2018 г.	66	66
Амортизация и обезценка		
Сaldo към 1 януари 2018 г.	(63)	(63)
Отписани активи		
Амортизация	(3)	(3)
Сaldo към 31 Декември 2018 г.	(66)	(66)
Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.	-	-

9. Материални запаси

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

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Материали	594	593
Стоки	352	349
Материални запаси	946	942
	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво-смазочни	8	8
Основни материали	586	585
ОБЩО:	594	593

Основните материали формират съдържанието на продукта на труда или играят основна роля в експлоатационната дейност. Това са материали с низък срок на използване, които се влагат директно в стойността на туристическата услуга. Това са спално бельо, ел.уреди, съвместим временни легла, пердета и завеси за обслужваните апартаменти, резервни части, метални контейнери за отпадъци, хигиенни материали и др.

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	227
Общ склад-стоки	125	122
ОБЩО:	352	349

Групата поддържа високо ниво на стоки на склад. Това е предимно закупено обзавеждане – мебели, ел. Уреди, санитарен фаянс. Същите стоки се реализират чрез директна продажба на клиентите на Групата. Стоките в Супермаркет и боулинг бар са предимно хранителни и се продават без да бъде извършена каквато и да било обработка.

При изчисляването на стойките се прилага среднопретегления метод – при него се изчислява средно претеглена цена на стойките и отделните отчетни групи.

10. Незавършено строителство

В следващата таблица е представена информацията 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).

11. Текущи търговски и други вземания

	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
Предоставени аванси	378	349
Вземания от клиенти	254	139
Вземания от Ахелой 2012	35	35
Други	71	35
Търговски вземания	3 811	3 649
Разсрочени разходи по договор за обратен лизинг	-	446
Предплатени разходи	93	0
Други	1 224	1 023
Други вземания	1 317	1 469
Текущи търговски и други вземания	5 128	5 118

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

Групата има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни. Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- в брой	88	84
- в безсрочни депозити	25	12
- блокирани парични средства	13	2
Пари и парични еквиваленти	126	98

Всички парични средства са на разположение на Групата. Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 126 хил. лв. (2018 г.: 98 хил. лв.).

13. Данъчни вземания

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
ДДС за възстановяване	10	10
ОБЩО:	10	10

14. Собствен капитал

14.1. Основен/ Акционерен капитал

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Брой издадени и изцяло платени акции:		
В началото на годината	6 011 476	6 011 476
Емисия на акции		
Общ брой акции, оторизирани към 31 март	6 011 476	6 011 476

14.2. Премиян резерв

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

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

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

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

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са припделени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитайки 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, ценсови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- Информация от собствен опит на оценителя.

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Премиян резерв от емитиране	7 651	7 651
Други резерви	1	1

Резерв от последващи оценки на активи	7 381	5 878
Общо резерви	15 033	13 530

15. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	-	997	11 735	16 095
Облигационни заеми	-	4 838	-	-
Финансов лизинг	134	342	1 396	1 454
Общо заеми	134	6 177	13 131	17 549

15.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 10 305 хил. лв. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Имоти, машини и съоръжения“.

Групата има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Проект“ АД от 30 декември 2011 г. Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

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

В следствие на подписано 3-странно споразумение на 13.11.2019г. между Интеркапитал Пропърти Девелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

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.

15.2. Банкови заеми

В следващата таблица са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 31 Декември 2019 г. в зависимост от падежа:

Към 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения за главницата към финансови предприятия:

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

Заемът е обезпечен с ипотека върху 77 жилища и 25 търговски обекта, с обща застроена площ 15,6 хил. кв. м. Ипотеките се намират в Обект Марина Кейп и са собственост на дружеството майка.

15.3. Облигационни заеми

Облигационна емисия

През 2007 година Дружеството майка е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвижда 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 пената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлиза на около 10,2% годишно. Падежът на емисията е 14 август 2010 година.

На проведенни общи събрания на облигационелите през 2010г, 2013г и 2015г са предоговаряни параметри по емисията като падеж, лихва, предоставени обезпечения. През 2019г на проведенно 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 дериватизирана от КФН и ЦД. Следствие на сделката дружеството е реализирало положителен финансов резултат от 632 хил. лева, а остатъчното задължение е необезпечено търговско задължение за 2 150 000 евро с падеж 30 юни 2020 година.

16. Търговски задължения

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

Текущи:	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Вик Бургас	23	162
Вентенерджи ООД	66	157
Марина Кейп Пропъртис ООД	144	153
ИП Интеркапитал Маркетс АД	7	363
Авансово получени суми от клиенти	1 951	4 082
Други	575	726
	2 766	5 643

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

17. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Данък върху добавената стойност	16	347
Местни данъци и такси	53	444
Други	23	163
	92	954

Данъчните задължения към 31.12.2019 г. представляват текущи задължения към НАП и за местни данъци и такси.

18. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Нетекучи:		
Други нетекучи пасиви	2 316	1 320
	2 316	1 320
Текущи:		
Други текущи пасиви (в т.ч. цедирани задължения)	27 653	11 708
	27 653	11 708

Другите нетекучи задължения на групата представляват цедирани задължения и привлечени средства от търговски дружества.

Другите текущи задължения на групата представляват цедирани задължения, привлечени средства от търговски дружества, вкл. задължения по обратно изкупена облигационна емисия на дружеството майка.

19. Приходи от продажби

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	156	1 645
Приходи от продажба на продукция	244	350
Приходи от продажби на стоки	51	37
Приходи от предоставяне на услуги	1 354	1 370
Други приходи	34	154
	1 839	3 556

20. Други приходи

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Отписани задължения	1 430	76
Общо	1 430	76

През 2019 г. бяха отписани задължения към клиенти/контрагенти в размер на 1430 хил. лв. във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията.

21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Разходи за материали	(240)	(171)
Разходи за топло и ел.ен-я	(137)	(122)
Други разходи	(54)	(42)
	(431)	(335)

22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

31.12.2019	31.12.2018
------------	------------

	'000 лв.	'000 лв.
Комunikационни услуги	(27)	(33)
Такси, счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(268)	(127)
Други	(418)	(398)
	(713)	(558)

23. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2019 '000 лв.	30.09.2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(524)	(302)
Разходи за социални осигуровки	(89)	(59)
Разходи за персонала	(613)	(361)

Средно списъчният брой персонал в групата е 38 души. Няма начисления за провизии за отпуски.

24. Други разходи

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Балансова стойност на продадените активи	(157)	(1 708)
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство (продълена продукция)	-	(240)
Признаване на загуба от обр.фин.лизинг	(115)	(446)
Отписани вземания	(120)	(41)
Разходи по продажби	(3)	(33)
Разходи за местни данъци и такси	(89)	(361)
Неустойки	(573)	(239)
Други разходи	(82)	(184)
	(1 139)	(3 252)

25. Финансови приходи/разходи, нетно

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(1 586)	(1 600)
Разходи от операции с финансови активи	(1 276)	
Други финансови разходи	(99)	(11)
Финансови разходи общо	(2 961)	(1 611)
Финансови приходи	632	
Финансови приходи/разходи, нетно	(2 329)	(1 611)

26. Разходи за данъци върху дохода

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

За 2019 г. дъщерното дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД няма начисления за корпоративен данък. За сравнение за 2018 г., начисления корпоративен данък е в размер на 10 хиляди.

27. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди

27.1. Доход/ (Загуба) на акция

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

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

	31.12.2019 ’000 лв.	31.12.2018 ’000 лв.
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(1 986)	(4 300)
Средно претеглен брой акции	6 011	6 011
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.33)	(0.72)

27.2. Дивиденди

През 2018 и 2019 групата не е изплащала дивиденди.

28. Сделки със свързани лица

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

28.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2019 ’000 лв.	31.12.2018 ’000 лв.
Възнаграждения	-	17
Залати на управленския персонал в Групата	39	74
Общо възнаграждения	39	91

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

	31.12.2019 ’000 лв.	31.12.2018 ’000 лв.
Възнаграждение към физически лица	161	138
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	139
Общо	161	277

Вземанията на Групата от членовете на Съвета на директорите са следните:

	31.12.2019 ’000 лв.	31.12.2018 ’000 лв.
Вземане от Ахелой 2012	35	35

29. Условни задължения

Измънително дело № 50/2017 г. по описа на частен съдебен извършител Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Овръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Александър Сергеевич Соловьев за сумата от 39 500,59 лева. Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителния лист, издаден в полза на Соловьев по делото, описано в т. **Error! Reference source not found.** по – горе. По изпълнителното дело е проведен опит на три недвижими имота, собственост на дружеството:

- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.9.4, представляващ Апартамент 14_2, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.25.22, представляващ Апартамент 37_22, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.26.19, представляващ Апартамент 38_16, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;

Изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Пиянка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Педялко Иванов Калчев за сумата от 64 006 евро.

По делото е подадена молба от вискателя за прекратяване на изпълнителното производство.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Дружеството-майка няма право да търгува на финансовите пазари.

Структура на финансовите активи и пасиви на групата към 31 декември по категории е посочена по-долу. Тя включва всички финансови активи в една група - "кредити и вземания", и всички финансови пасиви в една група - "други финансови пасиви":

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Финансови активи		
Вземания от клиенти и други вземания	5 138	5128
Парични средства	126	98
Общо	5 264	5226
Финансови пасиви		
Задължения към доставчици и други задължения	46 372	43 755
Общо	46 372	43 755

а. Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Разходите на Групата са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната

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

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

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

Лихвен риск

Групата може да бъде изложена на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Групата представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме, че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Групата се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също са с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за Групата, тя прибегва и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Групата анализира постоянно промените относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на Групата, тя може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за свуп на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърс или други инструменти. Към 31 декември 2017 г. по-голяма част от задълженията на Групата са с плаваща лихва, базирана на EURIBOR. В тази връзка компанията е изложена на риск от покачване на основната лихва в Еврозоната.

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

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

б. Анализ на кредитния риск

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

в. Анализ на ликвидния риск

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

пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Групата се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Собствен капитал	6 011	6 011
+Увеличение	-	-
- Намаляние	-	-
Коригиран капитал	6 011	6 011
Общо Собствен капитал:	6 011	6 011

32. Информация за 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 премитазане 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.

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 и Мариния кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество Мариния кейп мениджмънт ЕООД, което е наложilo 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. Дяже 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 строга на груб строеж в зк „Боровен“, който единствено се охранява.

20 март 2020 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

