

Годишен финансов отчет

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

31 декември 2021 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2021 '000	31.12.2020 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	17 550	14 822
Инвестиционни имоти	7	25 890	24 968
Инвестиции в дъщерни дружества	8		5
Нетекущи активи		43 440	39 795
Текущи активи			
Търговски вземания	10	2860	3 068
Предоставени аванси	11	4950	
Вземания от свързани лица	33		2 708
Други вземания	12	416	34
Пари и парични еквиваленти	13	18	2
Текущи активи		8 244	5 812
Общо активи		51 684	45 607

Дата: 26.03.2022

Изготвил: _____
/Оптимa Одит АД,
Благородна Атанасова-управител/

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2022

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	27 766	27 766
Премии от емисии		7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активи		9 347	7 508
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		10 234	9 728
Непокрита загуба		(29 830)	(29 830)
Текуща печалба/ (загуба)		3 740	506
Собствен капитал		28 909	23 330
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15		11 735
Задължения по облигационен заем	15	11 735	
Други задължения	15	6 367	
Нетекущи пасиви		18 102	11 735
Текущи пасиви			
Текуща част на дългосрочни задължения	15	243	7
Задължения по финансов лизинг	9	1 270	1 400
Търговски задължения	16	24	32
Авансово получени суми от клиенти	17	1 487	1 650
Краткосрочни задължения към свързани лица	33		10
Данъчни задължения	18	31	49
Задължения към персонала и осигурителни институции	19	173	191
Други задължения	20	1 445	7 203
Текущи пасиви		4 673	10 542
Общо пасиви		22 775	22 277
Общо собствен капитал и пасиви		51 684	45 607

Дата: 26.03.2022

Изпълнителен

Изготвил: _____
/Оптимa Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2022

/Николай Полинчев, дес 684/

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Приходи от продажби	21	5 935	1 215
Разходи за материали	22		(1)
Разходи за външни услуги	23	(168)	(587)
Разходи за персонала	24	(51)	(51)
Разходи за амортизация	6		(45)
Други разходи	25	(2 922)	(200)
Балансова стойност на продадените активи	26	(5 975)	(370)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(3 181)	(39)
Финансови приходи/разходи	27	(865)	(1 099)
Промени в справедливата с-ст на инвестиционните имоти	28	7 786	1 644
Печалба/Загуба за годината		3 740	506
Доход на акция	33	0.136	0.049
Друг всеобхватен доход			
Печалби/Загуби от преоценки на имоти		1 839	127
Общо всеобхватен доход за годината		5 579	633

Дата: 26.03.2022

Изготвил: _____
/Оптим Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2022

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари 2020 г.	6 011	7 651	7 382	9 728	(29 830)	942
Емитиран капитал	21 755					21 755
Печалба/Загуба	-	-	-	506	-	506
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	127	-	-	127
Общо всеобхватен доход	-	-	127	-	-	127
Салдо към 31 декември 2020 г.	27 766	7 651	7 509	10 234	(29 830)	23 330
Печалба/Загуба	-	-	-	3 740	-	3 740
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	1 829	-	-	1 829
Други изменения						
Общо всеобхватен доход	-	-	1 829	3 740	-	5 569

Дата: 26.03.2022

Изготвил: _____
/Оптимизация Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2022

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за паричните потоци за ГОДИНАТА

Пояснения	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 448	861
Плащания към доставчици	(4 931)	(1 430)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(57)	(9)
Платени /въстановени данъци различни от корпоративен данък	(698)	
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно		(23)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	762	(601)
Инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Емитиран капитал		21 755
Постъпление от облигационен заем	11 375	
Плащания по получени заеми	(11 742)	(20 121)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(618)	(971)
Плащания по лизингови договори	(121)	(73)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(746)	590
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	16	(11)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2	13
Пари и парични еквиваленти в края на периода	15	2

Дата: 26.03.2022

Изготвил: _____
/Оптимизация Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2022

/Николай Полинчев, дес 684/

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

Дружеството „Интеркапитал Профърти 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 БУАСТАТ е 131397743. Седалището 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, представлявано от Петя Георгиева Йорданова.

Директор за връзки с инвеститорите е Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимиз Оудит“ АД, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, Основен независим оценител на недвижимите имоти е „Доби 02“ ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети

а. Изявление за съответствие

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 2020 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“.

б. Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

с. Действащо предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на инвеститорите, цени на финансовите инструменти, както и наличие на подизпълнители и доставчици. COVID-19 пандемията увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, взимайки предвид прогнозната оценка на продължаващите ефекти на COVID-19 пандемията върху бизнеса. Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2021 г.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

-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

а. Нови и изменени стандарти

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2021 г.:

За първи път през 2021 година се прилагат някои 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.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9, МСФО 4, МСФО 16 и МСС 39 (Изменения)

През август 2020, СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39, приключвайки своята работа в отговор на реформата за IBOR. Измененията предоставят временни облекчения, които се отнасят до ефектите от финансовата отчетност, когато междубанковият лихвен процент (IBOR) се заменя с алтернативен почти без рисков лихвен процент (RFR). По конкретно, измененията предвиждат практически насоки, когато се отчитат промените в основата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, да се изисква коригиране на ефективния лихвен процент, еквивалентен на движение на пазарен лихвен процент. Също така, измененията въвеждат улеснение за прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазват изискването за отделно идентифициране, когато RFR инструмента е определен като хеджиране на рисков инструмент. Освен това, измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предвидени в измененията, направени в МСФО 9. Има и изменения на МСФО 7 Финансови Инструменти: Оповестявания, за да се даде възможност на потребителите на финансови отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. Прилагането е със задна дата, но Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2022 г.;
- Изменения към МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г.;
- Годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;

с. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

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. Индивидуалния 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.

d. 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.

e. 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.

f. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсирани отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата.

Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

За целите на Политиката за възнагражденията на Дружеството, постоянни възнаграждения са всички плащания или други облаги, които са определени предварително и не зависят от постигнатия резултат, а променливи възнаграждения са всички допълнителни плащания или други облаги, които се определят и изплащат в зависимост от постигнатия резултат или от други договорно определени условия.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на служителя; нивото в корпоративната структура, което заема; професионалният опит; наложените ограничения (забрана за извършване на определена дейност или действие, несъвместимост за заемане на длъжност по допълнително правоотношение и др.).

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не се изплаща променливо възнаграждение. В постоянното възнаграждение се включва:

- основна работна заплата, определена съгласно действащата нормативна уредба и прилаганата система на заплащане на труда;
- допълнителни трудови възнаграждения с непостоянен характер, в предвидените в Кодекса на труда, в наредбата или в друг нормативен акт извънредни случаи, като например за извънреден труд;
- други трудови възнаграждения, определени в нормативен акт;
- възнаграждения по договори за управление и други нетрудови договори – плащане, установено в индивидуалния договор, което не е поставено в пряка зависимост от оценката за изпълнението на дейността.

Възнагражденията могат да включват непаричен компенсационен пакет - средства за здравна профилактика, средства за подобряване условията на труда и техническата/компютърна безопасност, средства за повишаване на професионалната квалификация, както и допълнителни стимули свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване и застраховки, при спазване на общите принципи на тази политика.

Дружеството може да изплаща допълнителни възнаграждения с непостоянен характер и под формата на еднократни възнаграждения за получени годишни резултати, целеви бонуси за изпълнение на допълнително възложени или успешно изпълнени допълнителни задачи. Допълнителни възнаграждения може да се изплащат след положителни финансови резултати за минал период и позитивни прогнози за бъдещ период.

Дружеството не се възползвало от извънредна държавна помощ.

г. 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.

h. 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 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.

i. 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.

ј. 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 индикират, 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 калкулиране 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.

к. 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 класификация и значителен професионален опит, както и скорошен 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”.

1. 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 цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, 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 договорените 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 пораждаат 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 пораждаат 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 на 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 неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. 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.

Не са извършвани промени в методологията и предположенията, на които Дружеството е базирало своите изчисления на очакваните кредитни загуби, Дружеството обаче е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на Covid-19.

Влиянието на COVID-19 пандемията върху възстановимостта на вземанията беше анализирано. Докато методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година, Дружеството е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на пандемията от Covid-19. При изготвянето на тези приблизителни оценки Дружеството е взело под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период, сочеща липсата на значително влошаване в ликвидната позиция на неговите клиенти, както и липсата на удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходния период. Въпреки че не са установени съществени проблеми, свързани с възстановимостта, налице е риск икономическият ефект на COVID-19 пандемията да бъде по-дълбок или по-продължителен от очакваното, което би могло да доведе до по-високи кредитни загуби от тези, моделирани при базовия случай.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират 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 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 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 попаднат 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, 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 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 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.

m. 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 партии 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.

n. Данъци върху дохода

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

o. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

р. 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 – привилегирани 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.

q. Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват наднищи, 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.

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 времевите 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 изходящ 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.

с. 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

5. 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 опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването 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.

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.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

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					
Салдо към 1 януари 2020 г.	7 422	544	4	7 273	15 243
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	127	-	-	-	127
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	7 549	544	4	7 273	15 370
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(499)	(4)	-	(503)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(45)	-	-	(45)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(544)	(4)		(548)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	7 549	-	-	7 273	14 822

	Земя ‘000 лв.	Съоръ- жения ‘000лв.	Компютърно и друго оборудване ‘000 лв.	Активи в процес на изграждане	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2021 г.	7 549	544	4	7 273	15 370
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	1 839	-	-	889	2 728
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	9 388	544	4	8 162	18 098
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(544)	(4)	-	(548)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(544)	(4)	-	(548)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	9 388	-	-	8 162	17 550

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 2021 г. на всички притежавани от Дружеството имоти на независимия оценител „Доби 02“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет за 2021 г..

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2021 и 2020 година.

	31.12.2021 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	24 968
Новопридобити активи	-
Отписани активи	(5 975)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	6 897
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	25 890

	31.12.2020
	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	23 695
Новопридобити активи	-
Отписани активи	(370)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	1 643
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	24 968

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, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

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

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 докомплектоването 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.

Два са обектите, които се изграждат върху собствена на Дружеството земя, подробно описани 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 формиращи 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 скуош зали (лицензирани от Федерацията по скуош), 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° С. 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 излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувокпани, поради голямата денивелация 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

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 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 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:

Предоставени обезпечения по задължения към финансови институции

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението	Балансова стойност на предоставеното обезпечение '000 лв.
60 жилищни обекта	4 811 кв.м.	6 931 712
19 търговски/складови обекта	1 555 кв.м.	2 009 867
земя	40 000 кв.м.	4 517 000

8. Инвестиции в дъщерни дружества

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

Име на дъщерното дружество	31.12.2021	участие	31.12.2020	участие
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	-	-	5	100
Общо	-	-	5	100

През 2017 г. Дружеството сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв.

На 29.12.2021 г. в изпълнение на сключен договор за „даване вместо изпълнение“ от 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлил собствеността на всички притежавани дружествени дялове на единственото си дъщерно дружество участващо в консолидацията на Емитента, а именно дяловете на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Считано от 29.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма да изготвя консолидирани финансови отчети, като Дружеството ще изготвя единствено индивидуални

финансови отчети. Последният изготвен одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Емитента е за 2020 г., а последният неодитиран междинен консолидиран финансов отчет е към 30.09.2021 г.

9. Лизинг

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 6).

Дружеството има сключени един брой договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 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 предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. Между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2022 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 прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

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

С Анекс от 10.2020 лихвата по лизинговия договор е намалена на 6% годишно. 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.

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения по договори за финансов лизинг текущи	1 270	1 400
Общо	1 270	1 400

10. вземания

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

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Гранд Боровец 2013 ЕООД	3 035	3 035
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	2071	
Други	30	33
Начислени обезценки	(2 276)	
Нето вземания	2 860	3 068

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.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. През отчетния период Дружеството е начислило обезценка на вземанията си от Гранд Боровец 2013 ООД в размер на 2 276 хил. лв.. Всички търговски вземания са обект на кредитен риск.

11. Предоставени аванси

Предоставените аванси на доставчици са представени в следната таблица:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Гергана Недина-нотариус	6	-
Марина кейп мениджмънт ЕООД	4 944	
Общо	4 950	-

Предоставените аванси са във връзка с доизграждане на ваканционни имоти в комплекс Малрина Кейп в Ахелой.

12. Други вземания

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Текущи:		
ДДС за възстановяване	285	13
Предоставени гаранции	16	16
Вземане от продажба на дъщерно дружество	98	
Други	17	5
Текущи други вземания	416	34

13. Парични средства

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ
Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	4	-
- евро	14	2
Общо	18	2

Към 31.12.2021 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 18 хил. лв. (2020 г.: 2 хил. лв.).

14. Собствен капитал

Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 27 766 476 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.

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	27 766 476	6 011 476
- издадени през годината	-	21 755 000
Общо акции, оторизирани.	27 766 476	27 766 476

На 13.10.2020 г. съгласно вписване № 20201013143520 по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в размера на капитала, като същият бе увеличен в резултат на успешно приключила подписка при условията на публично предлагане на акции с нови 21 755 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка с право на един глас, номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1 лв.

На 14.10.2020 г. Централен Депозитар вписа в регистъра си емисията от увеличението на капитала. На 20.10.2020 г. емисията е вписана в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. На 23.10.2020 г. емисията е въведена за търговия на БФБ.

Акционерен капитал структура

	2021		2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
"МАРИНА КЕЙП ПРОПЪРТИС" ООД	3 530 162	12.71%	6 930 108	24.96%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	1 900 000	6.84%	1 900 000	6.84%
НДФ АКТИВА	1 800 000	6.48%	1 500 000	5.40%
ДФ "ЕФ РАПИД"	2 730 000	9.83%		
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД ЕФ ПРИНЦИПАЛ ЕТФ	1 824 483	6.57%		
ДФ АКТИВА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	1 730 818	6.23%		
Други физически лица	1 693 982	6.10%	1 725 246	6.21%
Юридически лица	12 557 031	45.24%	24 141 230	86.94%
	27 766 476	100%	27 766 476	100%

15. Кредити, заеми, отчитани по амортизирана стойност

	31.12.2021			31.12.2020		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Дългосрочни	Краткосрочни	Общо	Дългосрочни	Краткосрочни	Общо
Задължения към финансови институции				11 735	7	11 742
Облигационен заем	11 735	203	11 938			
Други търговски задължения свързани с лизингов договор	5 365		5 365			
Други търговски задължения	1 002	40	1 042			
	18 102	243	18 345	11 735	7	11 742

На 17.09.2021, Дружеството успешно пласира втора по ред корпоративна емисия облигации при условията на първично частно предлагане. Облигационният заем е с обща номинална и емисионна стойност в размер на 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилигирани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации, при номинална стойност на една облигация - 1000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца. Целта на емисията е рефинансиране на съществуващ заем и инвестиции с инвестиционна цел в в.к. Марина Кейп. Характеристиките на облигационния заем са подробно описани в меморандума към нея. Съветът на директорите избра „ТЕКСИМ БАНК“ АД, за довереник на емисията, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.

През отчетния период задължението към Би Джи Ай Имо ЕАД възникнало във връзка с лизингов договор (виж бел. 9). Задължението не се олихвява годишно и е с падеж 31-12-2024. Падежът на други задължения към Би Джи Ай Имо ЕАД е предоговорен на 31-12-2024. Задълженията се олихвяват с 8 %.

16. Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 31 декември 2021 година.

	31.12.2021	31.12.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	10	
ИП Интеркапитал Маркетс АД	1	20
Други	13	12
Общо	24	32

17. Авансово получени суми от клиенти

Авансово получените суми от клиенти включва

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Чуждестранни физически лица	928	1 090
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	559	560
Общо	1 487	1 650

18. Данъчни задължения

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Задължения за ДДС за внасяне		4
Задължения за ДДФЛ	5	5
Задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	26	40
Общо	31	49

19. Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	171	187
Задължения за осигуровки	4	4
Общо	173	191

20. Други задължения

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължение към Дика акаунт	208	208
Задължение към Би Джи Ай Имо ЕАД	-	6 281
Задължение към Телелинк	522	522
ОПТИМА одит	522	
Други	193	192
Общо:	1 445	7 203

21. Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Продажба на инвестиционни имоти	5 114	393
Управление на инвестиционни имоти	822	822
Общо	5 935	1 215

22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия и топлоенергия	-	(1)
Общо	-	(1)

23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Комисионни и реклама		(291)
Такси,	(61)	(113)
Консултантски услуги - оценителски, счетоводни и одиторски услуги	(42)	(23)
Телекомуникационни услуги	(3)	(4)
Други	(62)	(156)
Общо	(168)	(587)

24. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(40)	(40)
Разходи за компенсиреми отпуски	(3)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(7)
Разходи социални осигуровки за компенсиреми отпуски	(1)	(1)
Общо	(51)	(51)

25. Други разходи

Другите разходи включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Обезценка на вземания	(2 276)	-
Отписани вземания	(35)	(12)
Глоби, такси и неустойки	(521)	(153)
Други	(90)	(35)
Общо	(2 922)	(200)

26. 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.

27. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Нетен приход от продажба на дъщерно дружество	93	
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(1)	
Разходи за лихви	(875)	(1 093)
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми и други неустойки)	(82)	(6)
Общо финансови приходи и разходи, нетно	(865)	(1 099)

28. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Отрицателни преоценки	(2)	
Положителни преоценки	7 788	1 644
Нетна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	7 786	1 644

29. Разходи за данъци

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

30. 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.

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба/(загуба),	3 775	506
Среднопретеглен брой акции (в ‘000 лв.)	27 766	10 291
Основен доход/(загуба) на акция (в ‘000 лв.)	0,136	0,049

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финансовия резултат съгласно точка 5.р от счетоводната политика.

Финансов резултат на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД СИЦ за периода: 2021 г.	‘000 лв.
счетоводна печалба	3740
счетоводна загуба	
Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
увеличение	
намаление	(7788)
Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
увеличение	861
намаление	
Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
а) продажната цена на недвижимия имот	
увеличение	339
намаление	(18)
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
увеличение	
намаление	
Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
увеличение	

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

намаление	
Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
увеличение	
намаление	
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
увеличение	
намаление	
Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
Сума за разпределяне на дивидент;	(2831)
Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	
Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон:	

31. Сделки със свързани лица

На 29.12.2021 г. в изпълнение на сключен договор за „даване вместо изпълнение“ от 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлил собствеността на всички притежавани дружествени дялове на единственото си дъщерно дружество участващо в консолидацията на Емитента, а именно дяловете на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

а. Сделки с дъщерни предприятия до датата на изгубване на контрол

	29.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	822	822
Вземания от дъщерни предприятия	29.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	7 051	2 673
Общо текущи вземания от свързани лица	7 051	2 673

Задължения към дъщерни предприятия	29.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	10	10
Общо текущи задължения към свързани лица	10	10

8 % 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	39
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	39	39

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2021 г.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	171	187
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	171	187

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

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземане от Ахелой 2012	-	35
Общо	-	35

През отчетния период вземането от Ахелой 2012 е отписано.

32. 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 преизчислени 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 предлагане, 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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

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. Намаляването 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 засилващата 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.

Пасиви изложени на лихвен риск :

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Задължения към финансови предприятия		11 742
Задължения към облигационен заем	11 735	
Задължения по финансов лизинг	1 270	1 400
Други задължения	1 002	
	14 007	13 142

(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. и 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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2021 г.

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.

Активи изложени на кредитен риск

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	18	2
Търговски и други вземания	8 226	5 797
	8 244	5 799

(г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите 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 матуриретна 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 съкрати 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.

‘000 лв.	На поискване До 3 м.	6-12 месеца	1-5 години	Общо
Задължения към облигационен заем	349	355	11 938	11 938
Задължения по лизинг		1 270		1 270
Задължения към персонала	173			173
Търговски и други задължения	3 160	80	6 367	9 607
	3 333	349	1705	18 305
	3 333	349	1705	18 305
			23 692	23 692

33. 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.

34. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

Финансови активи	2021	2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата :		
Пари и парични еквиваленти	18	2
Търговски и други вземания	8 258	5 797
	<u>8 276</u>	<u>5799</u>
Финансови пасиви	2021	2020
	‘000лв.	‘000лв.
Задължения към финансови предприятия		11 742
Задържание към облигационен заем	11 938	
Задължения по финансов лизинг	1 270	1 400
Търговски и други задължения	10 836	7 436
	<u>22 774</u>	<u>20 578</u>

35. Информация за важни събития след датата на баланса

Не са настъпвали такива събития след датата на баланса.

36. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.03.2022 г.

26 март 2022 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/