

**МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
М.ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА**

на

**„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ”
АДСИЦ**

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

27 януари 2009 година, гр. София

**МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ – М.ОКТОМВРИ 2008
ГОДИНА**

На „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

27 януари 2008 година, гр. София

**БАЛАНС
към 31 декември 2008 година**

(Всички суми са в хил. лева)	Прил. №	2008 г.	2007 г.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи (ДМА)	3.1.	6 403	6405
Дълготрайни нематериални активи (ДНА)	3.2.	3	3
Инвестиционни имоти		7 298	0
Дългосрочни инвестиции		15	15
Текущи активи			
Материални запаси/Незавършено производство	3.3.	43 006	43 991
Краткосрочни вземания и предплатени р-ди	3.4.	8 746	5 131
Парични средства и еквиваленти		1 222	11 447
Разходи за бъдещи периоди			
Общо активи		66 693	66 992
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви	3.5.		
Основен капитал		4 824	4 824
Премии от емисия		5 464	5 464
Преоценъчен резерв		486	486
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба/(загуба)		0	0
Текуща печалба/(загуба)		6 030	7 237
		16 805	18 011
Дългосрочни пасиви			
Получени заеми	3.6.	30 860	29 316
Гаранция на членовете на СД		26	19
		30 886	29 335
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения	3.7.	19 002	19 646
Общо собствен капитал и пасиви		66 693	66 992

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптима Одит” АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор



Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет.

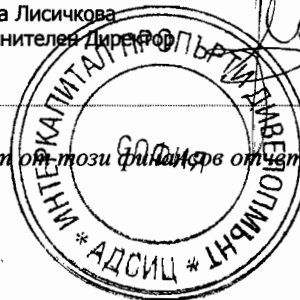
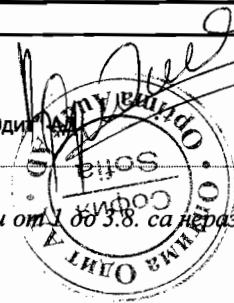
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	Прил.	2008 г.	2007 г.
Приходи от продажба на продукция		31135	25101
Приходи от продажба на услуги		7	7
Други приходи		19	10
Приходи от лихви		11	4
Други приходи от финансови операции		442	1236
Извънредни приходи		40	
Разходи за материали		4028	6375
Разходи за външни услуги	3.8.	25630	37390
Разходи за персонала		172	99
Амортизация на ДМА и ДНА		7	14
Други приходи/(разходи) за дейността, нетно		117	344
Разходи за лихви		1901	1598
Финансови приходи/(разходи), нетно		80	307
Извънредни разходи		2	0
Изменение на запасите от незавършено производство		-6313	-27006
Нетна печалба/(загуба)		6030	7237
		31654	26358

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптима Одит“

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет



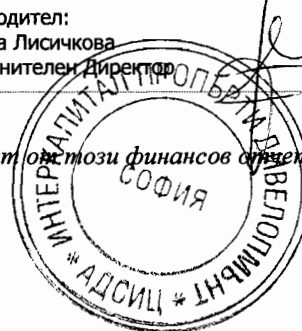
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	2008 г.	2007 г.
Парични потоци от основна дейност		
Парични постъпления от клиенти	38042	34193
Парични плащания на доставчици	-39115	-42687
Парични плащания на персонала	-192	-106
Други парични плащания за основна дейност, нето	-1153	196
<i>Нетни парични наличности от основната дейност</i>	-2418	-8404
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Закупуване на ДМА		-1281
Постъпления от продажби на ДМА		
Други парични потоци от инвестиционна дейност		-10
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности</i>		-1291
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		
Постъпления от заеми	17687	31360
Платени заеми	-16147	-11627
Постъпления и плащания на лихви	-2287	-1303
Платени/възстановени данъци	198	
Курсови разлики	-23	-28
Други парични потоци		
Изплатен дивидент	-7235	
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>	-7807	18402
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти	-10225	8707
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	11447	2740
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	1222	11447

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптика“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

Пояснителните бележки от 1 до 38 са неразделна част от този финансов отчет.



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хил. Лева)	Осно- вен капитал	Премии От емисии	Преоце- нъчен резерв	Финансов резултат	Всичко
2008 г.	4824	5464	486	7237	18 011
Салдо на 1 януари 2008 г.					
Прехвърлен преоценъчен резерв, нето от данък					
Загуба към 30.06.2008 г.					
Разпределение на печалба за дивиденди и резерви				-7237	-7237
Резерви				1	1
Текущ финансов резултат				6030	6030
От последващи увеличения					
Салдо на 31 декември 2008 г.	4824	5464	486	6031	16805

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптимал Одит“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

Пояснителните беловодки от 1 до 3 са неразделна част от този финансов отчет.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Към 31 декември 2008 година

(всички суми са в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

1. РЕЗЮМЕ НА ДЕЙНОСТТА

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел 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 учредено и вписано в търговския регистър през месец март 2005г. Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху следните имоти:

- четири урегулирани парцела, находящи се в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 30 дека (тридесет декара)
- УПИ, находящо се в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 10 дека (десет декара) и
- поземлен имот номер с площ от 6600 кв. м., намиращ се в к.к. Боровец, като дружеството стана собственик на имота, след заплащане на тръжната цена в предвидения срок в началото на месец Май 2006 година.

2. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИМИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

По-долу следва описание на значимите счетоводни политики, прилагани от дружеството при изготвяне на финансовия отчет

2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Тези годишни финансови отчети на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ (дружеството) са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и интерпретациите на ПКР. Дружеството прилага международните стандарти за финансова отчетност, като счетоводните политики, изложени по-нататък, са прилагани последователно през 2005 година, 2006 година, 2007 година и настоящата 2008 година.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на някои важни приблизителни счетоводни оценки. В процеса на прилагане на счетоводните политики се налага също така СД да вземе решения въз основа на субективна преценка. Областите, включващи по-висока степен на субективизъм или сложност, или областите, за които допусканията и приблизителните разчети са важни за годишните финансови отчети.

Отчетите са изготвени на основата на счетоводната конвенция за историческата цена, модифицирана в определени случаи, конкретно посочени в оповестяванията, с оценка на някои активи по тяхната справедлива стойност.

2.2. КОНСОЛИДАЦИЯ

Дъщерни компании

Дъщерни компании са всички предприятия (включително предприятията със специално предназначение), чиито финансова и оперативна политика се управляват от Дружеството, обикновено поради притежаването на повече от половината от акциите им с право на глас. Принципа, залегнал при отчитане на съучастието е себестойността. Доходите ще се признаят само до степента до която „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получава разпределения от акумулираните нетни печалби на „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД и „МАРИНА КЕЙП ТУРС” ЕООД,

възникнали след датата на придобиването му. Разпределенията, получени в превишение на такива печалби, се третират като възвръщане на инвестицията, и се осчетоводяват като намаление в цената на придобиване (себестойността) на инвестицията. За настоящите финансови отчети, корекции в себестойността на инвестицията не се предвиждат.

Асоциирани компании

Асоциирани са всички предприятия, над които Дружеството има значително влияние, но не и контрол, което обикновено е свързано с притежаването на 20% до 50% от техните акции с право на глас.

Смесени предприятия

Дяловите участия на дружеството в съвместно контролирани предприятия се осчетоводяват по метода на пропорционална консолидация.

Дружеството признава частта от печалбите или загубите от продажбата на активи на смесено предприятие, която принадлежи на другите съдружници. Дружеството няма да признава своя дял от печалбите или загубите от смесеното предприятие, докато не осъществи тяхната препродажба на независима стран. Обаче, загуба от сделката се признава незабавно, ако загубата предоставя доказателство за намаление в нетната реализуема стойност на тези активи, или загуба от обезценка.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ и устава на дружеството, ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ не може да придобива дялови участия, освен до 10% в обслужващо дружество. През отчетната година, дружеството е придобило дялово участие (Чл. 22, ал. 3 и 4) в 2 обслужващи дружества, като разходите за съучастия възлизат на 15 хиляди лева. Следователно тази счетоводна политика е релевантна към дейността на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2008 година.

2.3. ВАЛУТНИ ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ

Функционална валута и валута на представяне

Статиите, включени във финансовите отчети на дружеството, са оценени във валутата на основната икономическа среда, в която функционира ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ. Годишните финансови отчети са представени в лева, който е функционалната валута.

Сделки и салда

Сделките в чужда валута са преизчислени във функционалната валута, по фиксирания курс на Лева към Еврото, както и курсовете купува на обслужващата банка – Уникредит Булбанк АД за датите на осъществяване на съответните сделки. Положителните и отрицателни курсови разлики (печалби и загуби), получени от преизчисляването на тези сделки и от преизчисляването на паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, по заключителните обменни курсове в края на годината, се признават в отчета за приходи и разходи, освен когато се отсрочват и отнасят в собствения капитал като квалифицирани хеджинги на парични потоци и хеджинги на нетни инвестиции.

Разликите от валутни преизчисления на непарични статии, като капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност посредством печалба или загуба, се отчитат като част от печалбата или загубата от отчитане по справедлива стойност. Разликите от преизчисления на непарични статии, като капиталови инструменти, класифицирани като предназначени за продажба финансови активи, се включват в резерва за оценка по справедлива стойност в категорията на собствения капитал.

Значими валутни курсове:	
1 евро се равнява на	1.95583 лева

2.4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ (ИМОТИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ)

Всички основни средства са представени по себестойност (цена на придобиване), намалена с последващата амортизация, с изключение на земята, която е представена по себестойност, увеличена с последваща оценка. Дружеството възприема алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали дълготрайни материални активи.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценката 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.

Преоценъчния резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Допълнителните (последващи) разходи се включват в балансовата стойност на актива или признати като отделен актив, ако е уместно, само, когато е вероятно дружеството да получи бъдещи икономически ползи от обекта и себестойността му може да бъде оценена надеждно.

Всички други разходи за ремонт и поддръжка трябва да се отнасят в отчета за приходи и разходи за финансовия период, в който са понесени.

Печалбите и загубите от извеждането на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден дълготраен материален актив е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се обезценява до неговата възстановима стойност

Амортизацията се изчислява по линейния метод за разпределяне на цената на всеки актив до неговата остатъчна стойност през очаквания период на полезен икономически живот както следва:

- Машини и съоръжения (компютърна техника и периферия) 2 години
- Стопански инвентар 6 години
- Транспортни средства 4 години

Основните ремонти ще се амортизират за оставащия полезен живот на съответния актив или до датата на следващото основно обновление, което от двете е по-рано.

Остатъчните стойности на активите и периодите на техния полезен живот се преразглеждат и коригират, ако е необходимо, към всяка дата на съставяне на баланса. Ако балансовата стойност на един актив стане по-голяма от неговата предполагаема възстановима сума, то тя незабавно се намалява до стойността на възстановимата сума.

2.5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

(1). Компютърен софтуер

Дружеството възложи разработването на компютърен софтуер, обслужващ инвестиционната дейност. Разходите, свързани с разработването и поддръжката на компютърни софтуерни програми, се признават като разход, когато бъдат извършени.

Разходите за разработка на компютърен софтуер се признават като активи и се амортизират по линейния метод за периода на техния очакван полезен живот (*ненадвишаващ четири години*).

(2). Търговски марки и лицензи

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

През настоящата 2008 година, дружеството няма придобити търговски марки и лицензи.

2.6. ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

Активите, които имат неопределен период на полезен живот, не се амортизират, а се проверяват (тестват) ежегодно за обезценка. Активите, които подлежат на амортизация, се проверяват за обезценка винаги, когато настъпили събития или промени в обстоятелствата показват, че балансовата сума може да не се възстанови. За сумата, с която балансовата стойност на актива надвишава неговата възстановим стойност, се признава загуба от обезценка. Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност на актива минус разходите за продажба и стойността му в употреба. За целите на оценяването за обезценка, активите се групират по най-ниските нива, за които съществуват отделно разграничени парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.6. ИНВЕСТИЦИИ

Дълготрайните финансови активи включват инвестиции в компании, различни от дъщерни и асоциирани, финансови вземания, държани за инвестиционни цели, съкровищни акции и други ценни книжа. Дълготрайните финансови активи се отчитат по себестойност, включваща допълнителните преки разходи. Постоянната обезценка се отразява като директно намаление на сметката за ценните книжа.

Текущите (оборотни) активи също включват инвестиции и ценни книжа придобити като временна инвестиция, които са оценени по по-ниската от себестойността и пазарната им стойност, като себестойността им се определя по метода „последна входяща, първа изходяща“.

2.7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ, НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

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 производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. 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. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект. Преките разходи са натрупват с момента на тяхното извършване по партиди за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи.* Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

2.8. ДОГОВОРИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО

За определяне на точната сума, която да се признае за даден период, Дружеството използва метода на "процент (етап) на завършеност". Етапът на "завършеност се оценява чрез съотнасяне с понесените до датата на баланса разходи като процент от общите предполагаеми разходи за всеки договор. Разходите, извършени през годината във връзка с бъдеща дейност по договор, не се включват в разходите по договора при определяне на етапа на завършване. Те се представят като материални запаси, авансови плащания или други активи, в зависимост от тяхното естество.

Дружеството представя като актив брутната сума, дължима от клиенти за работа по договор, за всички незавършени договори, за които понесените разходи плюс признатите печалби (минус признатите загуби) надвишават фактурираните до момента суми. Издадените фактури, които още не са платени от клиентите, както и задържаните, се включват в "Търговски и други вземания".

Дружеството представя като пасив брутната сума, дължима на клиенти за работа по договор, за всички незавършени договори, за които издадените до момента фактури надвишават понесените разходи плюс признатите печалби (минус признатите загуби).

2.9. ТЪРГОВСКИ (ДЕБИТОРСКИ) ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания първоначално се признават по справедлива стойност, а впоследствие се оценяват по амортизирана цена, изчислена по метода на ефективната лихва, намалена с провизията за обезценка. Провизията за обезценка на търговски вземания се създава, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните срокове за вземанията. Сумата на провизията е разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на предполагаемите бъдещи парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Сумата на провизията се признава в отчета за приходи и разходи.

2.10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства и парични еквиваленти се отнасят в баланса по себестойност. Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични суми, безсрочни депозити в банки, други краткосрочни, високо ликвидни инвестиции с първоначален падеж от три месеца или по-малко, и банкови овърдрафти. Банковите овърдрафти се включват в заемните средства в категорията на текущите пасиви в балансовия отчет.

През 2008 година дружеството няма привлечени средства под формата на овърдрафти, както и други високо ликвидни инвестиции.

2.11. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. 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 или опции, 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.

2.12. ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

Заемните средства първоначално се признават по справедлива стойност, нетно от извършените разходи по сделката. Впоследствие заемите се отнасят по амортизирана стойност; всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и стойността на откупуване (погасяване) се признава в отчета за приходи и разходи за периода на предоставения заем по метода на ефективната лихва.

Дивидентите по привилегировани акции се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви.

Справедливата стойност на пасивната част на конвертируема облигация се определя с използването на пазарния лихвен процент за еквивалентна неконвертируема облигация. Тази сума се записва като пасив и се отнася на базата на амортизирана цена до изтичането на срока на конверсия или падежа на облигациите. Останалата част от постъпленията се разпределя към опцията за конвертиране. Тя се признава и включва в собствения капитал на акционерите, нетно от ефектите на данъка върху печалбата.

Заемните средства се класифицират като текущи пасиви, освен ако дружеството няма безусловното право да отложи погасяването на пасива за поне 12 месеца от датата на баланса.

2.13. ДОХОДИ НА ПЕРСОНАЛА

Доходи на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд. Краткосрочните доходи са онези, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труда за тях.

Доходи след напускане са онези, доходи, които са платими след приключване на трудовото правоотношение.

Чл. 222, ал. 3 от Кодекса на труда задължава работодателя да изплаща еднократни обезщетения при пенсионирането на наетите лица в размер на брутните им трудови възнаграждения за срок от 2 месеца, а ако лицето е работило при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж – обезщетението е в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца. В съответствие с изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица, дружеството третира това задължение като дългосрочно задължение за изплащане на твърди доходи при напускане, като определя размера му чрез прилагане на актюерския метод на оценка, наречен “Кредитен метод на прогнозираните единици”. В ИКПД има назначено само едно лице на трудов договор, чиято възраст към момента на съставяне на отчета не предполага пенсионирането му в дружеството и съответно отчитане на такива задължения.

Като елемент от планът за разпределение на печалбата са тантиемите, които биха могли да бъдат изплащани на членовете на Съвета на директорите. Размерът на тантиемите е не повече от 0.1% от печалбата на дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета, но не повече от 0.5% общо за целия съвет. За отчетната 2006 година не се очаква разпределение на тантиеми, тъй като дружеството не е реализирало изграждащият се обект „Марина кейп” и същото няма печалба за разпределяне. Тези възнаграждения са оповестени и като сделки между свързани лица.

2.14. ПРОВИЗИИ

Провизиите за възстановяване на околната среда, разходите за реструктуриране и съдебните искове се признават когато:

Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение, произтичащо от минали събития;

- вероятността да се наложи изтичане на ресурси за погасяване на задължението е по-голяма, отколкото да не се наложи;

И сумата може да се оцени достоверно (надеждно).

Провизиите за реструктуриране се състоят от суми за санкции поради прекратяване на лизинг и суми за изплащане на окончателни обезщетения при съкращаване на служителите. За бъдещи оперативни загуби провизии не се признават.

Когато съществуват редица сходни задължения - например в случай на продуктови гаранции - вероятността да се наложи изтичане на ресурси за погасяването им се определя за групата задължения като цяло. Провизия се признава дори, ако вероятността за изтичане на ресурси по отношение на един елемент от групата задължения може да е малка.

2.15. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ

Приходите се състоят от справедливата стойност за продажбата на готова продукция, нетно от ДДС, намаления и отстъпки. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

Приходите се признават както следва:

(1) Продажба на стоки, готова продукция

Продажбите на стоки, готова продукция се признават, когато дружеството е прехвърлило собствеността на клиента, клиентът е приел и събираемостта на съответните вземания е достатъчно голяма. Освен това основния принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

(2) Продажба на услуги

Продажбата на услуги се признава в отчетния период, в който са оказани услугите, в зависимост от степента на завършеност на конкретната сделка, оценена на базата на действително извършените услуги като част от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени.

(3) Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума - предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на инструмента — и продължава да "разгъва" дисконта като приходи от лихви.

(4) Приходи от дивиденди

Приходът от дивиденди се признава, когато се учреди правото за получаване на плащането.

2.16. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИ

Разпределението на дивиденди към акционерите на дружеството се признава като пасив във финансовите отчети в периода, в който дивидентите бъдат одобрени от акционерите на Компанията. Дружеството е задължено да разпределя не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ.

2.17. ОТЧИТАНЕ ПО СЕКТОРИ

Бизнес сектор е група активи и операции, ангажирани в доставката на продукти или услуги, подложени на рискове и възръщаемост, различни от тези на другите бизнес сектори.

Географският сектор е ангажиран в доставката на стоки или услуги в рамките на конкретна икономическа среда, в която са подложени на рискове и възвръщаемост, различни от тези на другите компоненти, функциониращи в други икономически среди.

2.18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

(1) Фактори, определящи финансовия риск

(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.

(-) 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. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият 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 на дружеството.

- риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите е поземлените имоти представляват една от основните „суровини” използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).
- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Пазарът на недвижими имоти в България се развива много динамично през последните няколко години, като цените отбелязват силно покачване. Тази тенденция може да се промени и покачването на цените да се забави, да спре или дори цените да започнат да спадат. Дружеството е изложено на този риск от момента в който извърши разходи за построяване на недвижими имоти до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като, извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.
- Риск от промяна на други цени свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти” – недвижимите имоти. Това е така защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните

цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. За да избегне подобен риск Дружеството ще се стреми да го прехвърля върху изпълнителя на строителните работи като договаря твърди цени за строителството, които не се влияят от цената на отделните суровини и материали. Когато това не е възможно, Дружеството може да прибегне до хеджиране на бъдещите парични потоци произтичащи от договори за строителство, чрез използването на съответните деривативни или други финансови инструменти.

(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. Това може да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици. Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на подобни плащания. Когато авансови плащания се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради) Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение.

(г) Ликвиден риск

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.

(2) Счетоводно отчитане на деривативни финансови инструменти и хеджинг

Дружеството ще прилага специално счетоводно отчитане на хеджинга ако са налице всички от изброените по-долу условия:

- При възникване на хеджинга съществува официална документация за хеджинговото взаимоотношение и цел и стратегия за управлението на риска на Дружеството. Документацията ще включва идентификация на хеджиращия инструмент, свързания хеджиран обект или сделка, естеството на хеджиращия риск и по какъв начин ще се оценява ефективността на хеджиращия инструмент.
- Хеджингът се очаква да бъде високо-ефективен за постигане на елиминиране на промените в справедливата стойност или паричните потоци, които могат да се отдадат на хеджиращия риск, последователно с първоначално документираната стратегия за управление на риска и конкретното хеджирано взаимоотношение.

- За хеджиране на парични потоци, дадена прогнозирана сделка, която е предмет на хеджинга, трябва да бъде вероятна и да представлява експозиция спрямо ценови риск, който може да доведе до промяна в паричните потоци, която ще се отрази върху отчетената печалба.
- Ефективността на хеджинга може да бъде надеждно измерена (оценена).
- Хеджингът е преценен и определен като в действителност ефективен през финансовия отчетен период.

Дружеството ще изготвя съответната документация с възникването на определени рискове, които могат да бъдат хеджирани и при наличието на достатъчно данни за преценка на потенциалната ефективност на хеджинга.

(а) Хеджиране на справедлива стойност

Дружеството може да прилага хеджиране като използва деривативни или други финансови инструменти за компенсиране на промените в справедливата стойност на даден признат актив или пасив, или на идентифицирана част от такъв актив или пасив, която се отнася към конкретен риск и ще се отрази върху отчетената печалба.

(б) Хеджиране на нетна инвестиция

Дружеството може да прилага хеджиране като използва деривативни или други финансови инструменти за компенсиране на променливостта на парични потоци, които се отнасят за конкретен риск свързан с даден признат актив или пасив (като например пълните или част от бъдещите плащания по лихви на дълг с променлив лихвен процент) или прогнозирана сделка (като например очаквана покупка или продажба), който ще се отрази върху отчетената печалба или загуба.

(в) Хеджиране на нетна инвестиция в предприятие в чужбина

Дружеството не възнамерява да придобива предприятия в чужбина. Поради тази причина вероятно няма да прилага хеджиране на нетната стойност на инвестиции в предприятия в чужбина.

(г) Деривативи, които не отговарят на критериите за счетоводно отчитане на хеджинг

Някои деривативни инструменти не отговарят на критериите за счетоводно отчитане на хеджинг. Промените в справедливата стойност на всички такива деривативни инструменти се признават незабавно в отчета за приходи и разходи.

(3) Оценяване на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активни пазари (като публично търгувани деривативи, и ценни книжа за търговия и продажба) се базира на котираните пазарни цени на датата на балансовия отчет.

Котираната пазарна цена, използвана за финансовите активи на Дружеството, е текущата офертна цена за покупка; съответно котираната пазарна цена за финансовите пасиви е текущата офертна цена за продажба.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активен пазар (например извънборсово (over-the-counter) търгуваните деривативи), се определя чрез използване на техники за оценяване. Дружеството използва различни методи и предположения, базирани на съществуващите пазарни условия на всяка дата на съставяне на баланс.

Котираните пазарни цени или дилърски оферти за подобни инструменти се използват за дългосрочен дълг. За определяне на справедливата стойност на останалите финансови инструменти се използват други техники, като оценка на дискотираните парични потоци. Справедливата стойност на лихвените суапи се изчислява като настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Справедливата стойност на форуърдни валутни договори се определя с използване на форуърдните валутни пазарни курсове на датата на баланса.

Номиналната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с оценените кредитни корекции, се приема за тяхна приблизителна справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите договорни парични потоци по текущия пазарен лихвен процент, приложим от Дружеството за подобни финансови инструменти.

2.19. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Към 30 септември 2008 година дружеството няма условни пасиви (задължения) и условни активи (вземания), произтичащи от неприключили съдебни спорове.

Към 30 септември 2008 година дружеството не е гарант пред трети лица за отпуснати от тях заеми на други предприятия.

2.20. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

Свързано лице – лицата се считат за свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на финансови решения относно текущата дейност.

През 2008 година, ИКПД има сключени договори с обслужващото дружество МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД за поддръжка и експлоатация на собствените (непродадени и с право на ползване) апартаменти в комплекс „Марина Кейп“, както и сключен договор за брокерски услуги.

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се състои от:

- твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати и 12 минимални месечни работни заплати за изпълнителния член.
- Тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета, но не повече от 0.5% общо за целия съвет.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ:

3.1. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

31 декември 2008 год.

	Земни и сгради	Транспортни средства и машини	Стопански инвентар и оборудване	Общо
Към 1 януари 2007				
Отчетна стойност	6224	4	3	6231
Натрупана амортизация			(1)	(1)
Балансова стойност	6224	4	2	6230
Към 31 март 2008				
Придобити				
Преоценки				
Разходи за амортизация				
Балансова стойност в края на периода	6389	4	33	6426

Към 30 септември 2008 година				
Отчетна стойност	6389	4	33	6426
Нагрупана амортизация		(3)	(24)	(26)
Балансова стойност	6389	1	9	6399
1 януари 2008				
Балансова стойност в началото на периода	6389	4	33	6426
Придобити				
Отписани				
Разходи за амортизация		(2)	(19)	(21)
Балансова стойност в края на периода	6389	2	14	6405
Към 31 декември 2008				
Отчетна стойност	6389	4	37	6430
Нагрупана амортизация		(3)	(24)	(27)
Балансова стойност	6389	1	13	6403
Земите ще се преоценят към 30.12.2008 година. Оценките се направени на базата на свободна пазарна стойност. Разликата се отнася в Преоценъчни резерви. Корекции в счетоводните регистри не са извършени, тъй като строителството не е приключило напълно.				
Наемите на стойност 3 520.49 свързани с наем на недв. имот, са включени в отчета за доходите.				

Съставител:
Дафин Средков
Изн. Директор „Оптимал Пропръти Дивелопмънт“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

3.2. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

През 2008 година, Интеркапитал Пропръти Дивелопмънт* АДСИЦ учреди еднолично дружество с ограничена отговорност, което по смисъла на ЗДСИЦ е обслужващо дружество с капитал от 10000 лева. За финансовата 2007 година, „Марина Кейп Турс“ ЕООД не е извършвала дейност, от което следва, че отразяването на съчастието е в частта на финансовото съучастие. Учреденото през 2006 година дъщерно дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има сключени договори за поддръжка със собственици, както и с ИКПД за непродадени апартаменти и такива с право на ползване.

3.3. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ/НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	декември 2008	2007
Незавършено производство	43 006	42 946
В т.ч. СМР	40 780	40 000
В т.ч. Разходи по продажби	2 226	2 946
В т.ч. Разходи по управление	0	0

Съставител:
Дафин Средков
Изн. Директор „Оптимал Пропръти Дивелопмънт“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

Извършените от дружеството разходи през 2008 година са свързани с обект „Марина Кейп“ и са отнесени като незавършено производство, с оглед прилагане на принципа за съпоставимост на приходи и разходи.

Извършените от дружеството разходи през 2008 година по продажби (участие в изложения, комисиони на брокери, реклама) са отразени като разходи по продажби и са посочени с корективен характер, с оглед прилагане на принципа за съпоставимост на приходи и разходи.

И през настоящата година разходите, свързани с проект Боровец са единствено и само в частта външни услуги за архитектура. Поради забавяне на процедурата по промяна предназначението на земята, същинската част от извършване на инвестицията не е стартирала.

3.4. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	Декември 2008	2007
Търговски вземания	7574	2662
Доставчици по аванси	1027	1293
Клиенти	6547	1369
Данъци за възстановяване	652	2252
Други	343	217
	8746	5131

Не се наблюдава голяма концентрация на кредитен риск при търговските вземания, тъй като Дружеството има голям брой клиенти, несвързани по между си.

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

3.5. КАПИТАЛ

През 2008 година Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД не е увеличавало капитала. Така общия брой акции съставляващи капитала на дружеството е 4 823 627 акции.

3.6. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Заеми	Декември 2008	2007
Дългосрочни		
Банкови заеми	21081	19537
В.това число обезпечени заеми	21081	19537

Заемите за обезпечени с първа по ред ипотeka на недвижим имот, собственост на дружеството.

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:
Росица Лисичкова
Изпълнителен Директор

През 2007 година Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ има сключени договори за банков кредит с Пиреос Банк, а в края на август с Инвест банк АД. Кредитите са използвана за финансиране строителството на комплекс Марина Кейп – с. Ахелой. Основните параметри са както следва:

Пиреос банк АД:

- размер 5 000 000.00 евро с възможност за увеличение;
- срок на усвояване до 23.08.2007 година;
- срок на погасяване до 30.08.2008 година;
- лихва: 7.17% фиксирана;
- валута: евро.

- размер 4 500 000.00 евро;
- срок за усвояване до 30.11.2007 година;
- срок на погасяване до 19.10.2009 година
- лихва: 7.17 %
- валута: евро

- размер 3 000 000.00 евро;
- срок за усвояване до 07.10.2008 година;
- срок на погасяване до 30.06.2010 година
- лихва: 7.17 %
- валута: евро

Банка ДСК ЕАД:

- размер 4 500 000.00 евро;
- срок на усвояване до 18.07.2009 година;
- срок на погасяване до 31.12.2011 година;
- лихва: тримесечен Софибор плюс 6 пункта фиксирана;
- валута: евро.

Банка ДСК ЕАД:

- размер 500 000.00 евро
- срок на усвояване до 18.07.2009 година;
- срок на погасяване до 18.09.2009 година;
- лихва: тримесечен Софибор плюс 6 пункта фиксирана;
- валута: евро.

Корпоративна Банка АД:

- размер 4 000 000.00 лева с възможност за увеличение до лева;
- срок на усвояване до 31.12.2008 година;
- срок на погасяване до 30.06.2009 година;
- лихва: тримесечен Софибор плюс 6 пункта фиксирана;
- валута: лева.

През третото тримесечие на 2008 година Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт погаси окончателно два от кредитите си – към Пиреос Банк кредита отпуснат в размер на 5 000 000.00 евро и този към Инвест Банк АД в размер на 3 000 000 .00 лева . Също така успешно усвои и нов кредит от Пиреос банк в размер на 3 000 000.00 евро.

Облигационен заем:

През месец август беше направено второто лихвено плащане по емисия корпоративни облигации, а през месец август второто лихвено плащане. Купонът е 9%. Следващото лихвено плащане е месец февруари 2009 година.

3.7. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	декември 2008	2007
Клиенти по аванси	15 433	10 083
Доставчици	2 055	7 226
Други	1 497	2 337
	18 985	19 646

Съставител:

Дафин Средков

Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:

Росица Лисичкова

Изпълнителен Директор

3.8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	декември 2008	2007	
1	Строително-монтажни работи	13 342	28 353
2	Инвеститорски контрол	69	25
3	Консултантски услуги	1 307	2 439
4	Търговски разходи	1 989	890
5	Брокерски комисионни	1 221	1 552
6	Други разходи за външни услуги	7 702	4 131

Съставител:

Дафин Средков

Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:

Росица Лисичкова

Изпълнителен Директор

София, 2009 година