

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, гр. София

за 2014 год.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството. Този финансов отчет е одитиран от г-н Дафин Средков, регистриран одитор с диплом № 518.

1. Информация за дружеството:

„Марина Кейп Менджмънт“ е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено през 2006 г. и вписано в Агенция по вписванията към Търговския регистър с ЕИК 175158218.

Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лева, разпределен в 50 равни дяла, всеки с номинална стойност от 100 лв.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131397743 със седалище в гр. София и адрес на управление: район Средец, ул. Аксаков № 7А, ет. 4.

2. Преглед на дейността:

Основната дейност на Дружеството според учредителния му акт е: поддръжка и управление на недвижими имоти; отдаване под наем на недвижими имоти; консултантска и посредническа дейност; създаване и управление на заведения за обществено хранене, предлагащи традиционна българска, европейска и азиатска (включително пакистанска, тайландска и индийска) кухня; изграждане, оборудване и управление на спортно-възстановителни центрове, предлагащи екзотични и азиатски процедури и терапии за отдих и възстановяване, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена със закон.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. То се занимава с експлоатацията на изгражданите от компанията-майка обекти. През 2014 г. дейността на Дружеството включва обслужване на апартаментите във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и експлоатация на търговските площи в комплекса.

Седалището на Дружеството е в гр. София, район Средец, ул. Аксаков 7А, ет. 4.

Средно списъчният състав на персонала през 2014 година е 30 бр.

3. Резултати от дейността:

Нетният финансов резултат от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2014 г. е печалба в размер на 235 хил.лв. Основните икономически показатели на Дружеството са както следва:

Показатели (в хил. лв.)	2014 г.	2013 г.
Приходи от продажби	2 182	2 418
Разходи за основна дейност	1 867	2 109
Печалба (загуба) преди лихви и данъци (ЕБИТ)	315	309
Нетни финансови разходи	-78	-67
Извънредни приходи	-	-
Печалба (загуба) преди данъци	237	242
Нетна печалба/загуба	235	242

Реализирани са следните приходи от дейността:

Приходи (в хил. лв.)	2014 г.	2013 г.
От продажба на продукция	306	370
От продажба на стоки	204	194
От продажба на услуги	1 561	1 784
От други продажби	111	70
Финансови приходи	-	-
Извънредни приходи	-	-
Общо:	2 182	2 418

Приходите от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2014 г. могат да бъдат обособени в две основни направления: приходи от експлоатация на търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели в комплекса (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2014 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп“, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 616 хил.лв. при 683 хил.лв. за 2013 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2014 г. е 142 хил.лв. при 175 хил.лв. за 2013 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2014 г. в този сегмент е 23% при 26% за 2013 г. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени - разходи. Тук следва да се отбележи, че през 2014 г. беше реализирано значително увеличение на приходите на Спа бара и Боулинг бара в комплекса. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) са на стойност 405 хил.лв. при 489 хил.лв. за 2013 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2014 г. е печалба в размер на 313 хил. лв. при 368 хил.лв. за 2013 г.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (вкл. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 904 хил.лв., в т.ч. 891 хил.лв. от поддръжка и 13 хил.лв. от представителство. За сравнение през 2013 г. приходите от поддръжка на имоти и представителство на собственици възлизат на 965 хил.лв., в т.ч. 947 хил.лв.от поддръжка и 18 хил.лв. от представителство. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс “Марина Кейп” сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър. Брутният резултат на компанията от предоставянето на услуги по поддръжка на имоти и представителство във в.к. „Марина Кейп“ през 2014 г. е печалба в размер на 747 хил. лв.

Към направлението „приходи от предоставяне на услуги на собственици и наематели в к.к. „Марина Кейп“ могат да се отнесат и приходите, които „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е реализирало от предоставяне на услуги по превоз на туристи и допълнително почитване. Тези приходи са на стойност 13 хил.лв.

През 2014 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е реализирало още приходи от предоставяне на Internet услуги, приходи от предоставяне на сейфове за съхранение на вещи на туристите и др.

Разходите за дейността са както следва:

Разходи (в хил. лв.)	2014 г.	2013 г.
	330	378
За външни услуги	789	900
За възнаграждения и осигуровки	198	311
За амортизации	100	146
Балансова ст-ст на продадени активи (без продукция)	158	147
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	154	135
Други разходи	138	92
Финансови разходи	78	67
Общо:	1 945	2 176

Разходите за външни услуги, включват таксата, която „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД заплаща на компанията-майка във връзка с Договора за управление на търговските и жилищните площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, подписан между двете дружества. Съгласно този договор „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дъщерното дружество пряко експлоатира.

Финансови показатели от дейността на Дружеството

	2014 г.	2013 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	10,77%	10,01%
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	п.а.	п.а.
3. Ефективност на приходите от дейността	0,891	0,900
4. Коефициент на обща ликвидност	1,386	1,305
5. Коефициент на бърза ликвидност	1,047	0,923
6. Коефициент на абсолютна ликвидност	0,008	0,016
7. Коефициент на финансова автономност	0,018	п.а.
8. Коефициент на задлъжнялост	55.62	п.а.

През 2014 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е избрано за член на Съвета на директорите на две новоучредени дружества „Ахелой Имо 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990 и „Ахелой Имо“ ЕАД, ЕИК 203175277. През изминалата година „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД все още не е получавало възнаграждение в качеството си на член на управителните органи на тези две компании.

4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Не са настъпили важни събития в дейността и развитието на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

5. Очаквано бъдещо развитие на предприятието през 2015 г.

През 2015 г. мениджмънтът на Дружеството очаква нарастване на приходите, генерирани от компанията. Комплексът става все по-разпознаваем сред туристите (в т.ч. местни и чуждестранни посетители), което дава основание на ръководството на Дружеството да счита, че това ще компенсира отлива на руски туристи, който се очаква за летен сезон 2015 г. заради ситуацията в Русия и Украйна и понижаването на руската рубла. В допълнение следва да се отбележи, че ваканционният комплекс „Марина Кейп“ се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2013-2014 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента. Тази практика продължава и през зимен сезон 2014 – 2015 г.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление

Към 31.12.2014 г. Дружеството се управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев.

8. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

9. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

9.1. Контролирани дружества

Считано от 04.11.2009 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е собственик на 100% от капитала на „Марина Кейп Турс“ ЕООД. До тази дата „Марина Кейп Турс“ ЕООД беше 100% собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. „Марина Кейп Турс“ ЕООД има лиценз за тур-оператор и се грижи за продажбата на нощувки и други туристически услуги във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

9.2. Контролиращи дружества

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

10. Участие на управителите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на

друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

10.1 Николай Ханджиев

Николай Ханджиев не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество и не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

10.2 Веселин Терзиев

Към 31.12.2014 г. не участва в управителни / контролни органи на търговски дружества, освен в посочените по-долу:

„Ахелой Имо 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990 – Изпълнителен директор

„Ахелой Имо“ ЕАД, ЕИК 203175277 – Изпълнителен директор

Към 31.12.2014 г. Веселин Терзиев не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество, освен в посочените по-долу:

„БГ Инвест Пропъртис“ АД, ЕИК 201811805 – притежава 30% от капитала на компанията.

11. Политика за управление на рисковете, на които е изложено Дружеството

Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, ценови риск, лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството към края на отчетния период не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството работи в България и тъй като българският лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

Ценови риск

В условията на изключително висока конкуренция на българския туристически пазар, Дружеството е изложено на съществен ценови риск и затова води активна политика за неговото управление, която включва две направления – ограничаване на разходите и увеличаване на приходите чрез разширяване асортимента на предлаганите услуги и намаляване на цените.

На първо място Дружеството се стреми към максимално ограничаване на фиксираните разходи, както и стриктен контрол върху променливите разходи (в т.ч. активно управление на броя на заетите през съответните сезони на годината и на разходите за заплати). Дружеството води динамична ценова политика в зависимост от запълняемостта на

ваканционния комплекс през съответните туристически сезони, като се стреми да подобрява работата със своите доставчици и поддоставчици.

С цел постигане на по-голяма прогнозируемост на приходите, както и оптимизация на активите и персонала, Дружеството работи активно за организиране на прояви от конферентен тип. Това е част от мерките на Дружеството в качеството му апартаментен комплекс за компенсирание на конкурентните предимства, които имат традиционните хотели работещи с туроператори и разчитащи на по-голяма ритмичност и прогнозируемост на приходите.

Политиката, която Дружеството води за повишаване на приходите от предоставяне на туристически услуги включва: намаляване на цените; провеждане на активна маркетингова стратегия и предлагане на нощувки на ценови равнища, които са по-атрактивни от тези на хотелите в най-сериозния конкурент на българския туристически пазар – Турция; разширяване на асортимента на предлаганите услуги и повишаване на качеството; провеждане на ценово агресивна политика спрямо заведенията извън комплекса с цел задържане на клиентите вътре в комплекса (например чрез издаването на "cash карти", които от една страна дават възможност клиентите да ползват ценови отстъпки, а от друга страна – подобряват финансовата отчетност и намаляват разходите, свързани с документооборота).

Лихвен риск

Тъй като Дружеството не притежава значително количество лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци не са засегнати в значителна степен от промените на пазарните лихвени нива.

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности.

Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите да се следят регулярно.

Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг. При осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, финансовият отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, мениджмънтът следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото

финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2014 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното отразяване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

гр. София
30 март 2015 г.

Управител:

/Веселин Терзиев/

