

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СОБСТВЕНИКА НА

"МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД

гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Извърших одит на приложения финансов отчет на **"Марина кейп мениджмънт" ЕООД**, включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2015 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Отговорността на одитора се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Този одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Те налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че одиторът да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

База за становище

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно

ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът включва и оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното одиторско мнение.

Одиторско мнение

В резултат на това удостоверявам, че финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на дружеството към 31.12.2015 год., както и получения финансов резултат, промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Прегледах приложения Годишен доклад за дейността на **"Марина кейп мениджмънт" ЕООД** към 31 декември 2015 г., който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

31 март 2016 год.

гр. София

...0518...
Дафин Средков
дипломиран експерт-счетоводител
регистриран одитор

МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Годишен финансов отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

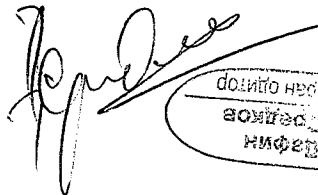
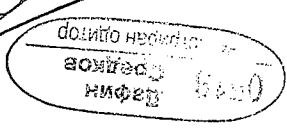
Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	554	625
Нематериални активи	6	6	10
Финансови активи	7	10	10
Нетекущи активи		570	645
Отсрочени данъци	11.1	21	21
		591	666
Текущи активи			
Материали	8	717	716
Стоки	9	314	298
Търговски вземания-предоставени аванси	10	2834	2195
- в т. ч. вземания от свързани лица		2534	2058
Данъчни вземания	11	65	15
Други вземания	12	1032	900
Пари и парични еквиваленти	13	72	23
Текущи активи		5 034	4 147
Общо активи		5 625	4 813

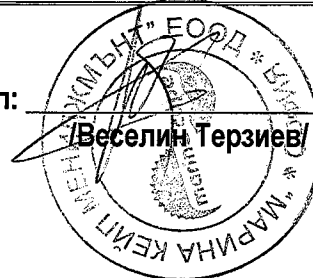
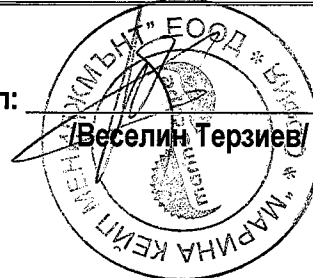
Изготвил:

28.03.2016

Заверил съм
 одитора
 от 31.03.2016

Ръководител:

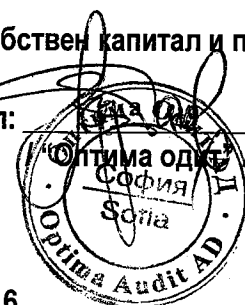



Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Собствен капитал	14		
Собствен капитал	14.1	5	5
Неразпределена печалба/загуба	14.2	80	(155)
Текуща печалба/загуба	14.3	20	235
Общо собствен капитал		105	85
Пасиви			
Нетекущи пасиви	15		
Задължения към финансови предприятия	15.1	8	21
Други нетекущи пасиви	15.2	1737	1715
Общо нетекущи пасиви		1745	1736
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:	16	3 229	2 494
- Получени аванси от клиенти	16.1	194	194
- Краткосрочни задължения към свързани лица	16.2	2 337	1 938
- задължения към доставчици и клиенти	16.3	798	362
Данъчни задължения	18	178	175
Задължения към персонала и осигурителни институции	17	48	47
Други задължения	19	320	276
Общо текущи пасиви		3 775	2 992
Общо пасиви		5 520	4 728
Общо собствен капитал и пасиви		5 625	4 813

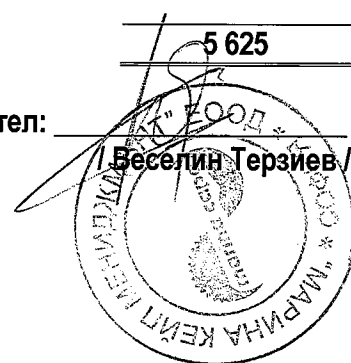
Изготвил:

28.03.2016



Забелязва се
 одиторски доклад
 от 28.03.2016
 Дафин
 Средков
 0518
 Регистриран одитор

Ръководител:



Отчет за печалбите и загубите и друг всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Приходи от продажби	23	1830	2182
В т.ч. продукция		255	306
В т.ч. стоки		213	204
В т.ч. услуги		1295	1561
В т.ч. други		67	111
Себестойност на продажбите		(1747)	(1867)
Разходи за материали	20	(297)	(330)
Разходи за външни услуги	21	(853)	(789)
Разходи за амортизация		(79)	(100)
Разходи за персонала	17	(212)	(198)
Разходи за обезценка		(-)	(-)
Други разходи		(37)	(138)
Балансова стойност на продадените активи	19	(155)	(158)
Изменение на запасите от продукция и НП		(114)	(154)
Оперативна печалба/ (загуба)		83	315
Финансови разходи		(21)	(78)
Финансови приходи			
Извънредни приходи/разходи		(42)	
Промени в справедливата стойност на инв.имоти			
Печалба/ (загуба) преди данъци		20	237
Разходи за данъци, отсрочени корп.данъци			(2)
Печалба/ (загуба)		20	235
Доход на акция			
Общ годишен всеобхватен доход		20	235

Изготвил:

28.03.2016

Искрен
 / "Оптимиз Оудит" АД /
 Sofia
 Optima Audit AD

Завърши съгласно
 одитирам доклад
 от 31.03.2016

Дафин
 Средков
 0518
 Регистриран одитор

Ръководител:

Веселин Терзиев /
 МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД * ЕООД

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	5	0	0	(119)	(114)
Всеобхватен доход					
Грешки				(36)	(36)
Печалба/Загуба				235	235
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2012 година					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2014 г.	5			80	85

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	5			80	85
Всеобхватен доход					
Грешки					
Покриване на загуба от мин.години					
Печалба/Загуба				20	20
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2014 година					
Общо сделки със собственици					

Салдо към 31 декември 2015 г.

Изготвил:
 28.03.2016
 / **Оптимизм ОДИТ АД** /
 София
 Sofia
 Optima Audit AD

Ръководител:

/ **Веселин Терзиев** /

Завърши съгласно
 одиторски доклад
 от 31.03.2016

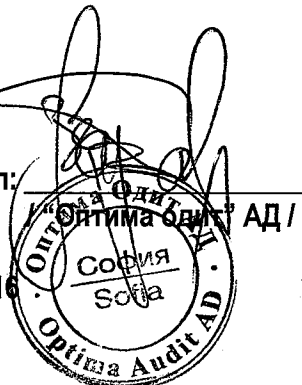
0518
 Дефин
 Средков
 Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

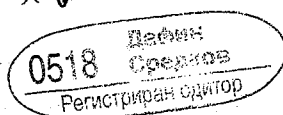
Пояснения	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1452	1702
Плащания към доставчици	(953)	(919)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(196)	(167)
Плащания за данъци	(123)	(219)
Други плащания от оперативна дейност	(128)	(347)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	52	50
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(3)	(20)
Продажба на участие в дъщерно дружество		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3)	(20)
Финансова дейност		
Получени банкови заеми		
Плащания по заеми		(49)
Изплатени задължения по лизингови договори		
Получени заеми		
Плащания на лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	0	(49)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	49	(19)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	23	42
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	72	23

Изготвил:

28.03.2016



Заверна съгласно
 одиторски доклад
 от 31.03.2016
 [Signature]



Ръководител:

/ Веселин Терзиев /



Пояснения

1 Обща информация

Дружеството „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е регистрирано съгласно ТЗ като Дружество с ограничена отговорност. Основната дейност на Дружеството е свързана с управление и поддръжка на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, консултантска и посредническа дейност.

Дружеството е регистрирано като Дружество с ограничена отговорност и е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд , по фирмено дело № 12083/2006 г., партида № 109422, том 1476., рег., стр.: 149. Кодът по БУЛСТАТ е 175158218. Седалището и адресът на управление на Дружеството е – гр.София, ул. Аксаков № 7а.

Управители на дружеството са Николай Росенов Ханджиев и Веселин Тодоров Терзиев.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Дружеството организира и осъществява текущото счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на българското законодателство – счетоводно, данъчно и търговско.

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)).

3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период за 2013 година.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, 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. Финансовите отчети са изготвени 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.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Дружеството представя отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Тъй като Дружеството е избрало да представя компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци, то следва да показва съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на Отчет за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и

оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2015 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажменти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти”, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи” и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.
- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или

отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

4.2 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 1EUR = 1.95583 лв.

4.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на готова продукция, стоки, услуги и други продажби.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествениrabati, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

Като обобщение можем да кажем, че основният 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.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

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.

4.4 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, на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи“ в Отчета за доходите. В Отчет за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход са отчетени допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения.

4.5 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 доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите 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 е включена в "разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

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 баланса. 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 700.00 лв.

4.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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 се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите 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.

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:

• Сгради	25 години
• Машини	3,3 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2015 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.7 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.

4.8 Финансови активи

Финансовите активи, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- инвестиции в дъщерни дружества

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

Инвестициите в дъщерните дружества се отчитат по себестойност. Отчитат се като държани с цел продажба финансови активи, съгласно МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

4.9 Материални запаси

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. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

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.

4.10 Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 92 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

4.11 Пари и парични еквиваленти

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

4.12 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството е изцяло внесен. Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.13 Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки. Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

4.14 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.15 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.

4.16 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 4.17.

4.17 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.

4.18.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. 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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

4.18.2. Отсрочените данъци върху печалбата са определени, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочени данъци обаче не се признават ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и нормативна уредба, които са в сила или по същество въведени в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи или отсрочените данъчни пасиви се проявят с обратна сила.

Отсрочени данъчни активи се признават до размера, до който е вероятно да са на лице облагаеми печалби в бъдеще, които да позволяват данъчните временните разлики да бъдат използвани.

Съгласно действащото законодателство печалбите се облагат с корпоративен данък в размер 10%. За изчисляване размера на отсрочените данъци е ползвана ставка 10% , която се очаква да е валидна при обратното проявление.

За изчисляване на размера на отсрочените данъци е приложена ставка 10% поради липса на надеждна информация за предстоящи промени на данъчните ставки за корпоративния данък.

5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (Материални активи)

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

	Стопански инвентар и други '000 лв.	Сгради – инвест. Имоти '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2015 г.	169	570	347	546	1632
Новопридобити активи			3		3
Отписани активи					
Салдо към 31 декември 2015 г.	169	570	350	546	1635
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2015 г.	139	116	340	412	1007
Отписани активи					
Амортизация	9	24	3	38	74
Салдо към 31 декември 2015 г.	148	140	343	450	1081
Преоценка на материалните активи					
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	21	430	7	96	554

Дружеството притежава недвижимо имущество - 2 бр. сгради. Те са придобити чрез Покупко-продажба от Едноличния собственик на капитала. В сградите се помещават търговски обекти – Снек бар "Антика" и Пицария.

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Марина кейп Мениджмънт“ЕООД активи по кредити предоставени на дружеството.

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Марина кейп Мениджмънт“ЕООД активи по кредити, предоставени на дружеството:

1. Към „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД

1.1. Договор за банков кредит за инвестиционни средства №21, сключен на 24.03.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 100 000 (сто хиляди) лева, за финансиране

оперативната дейност на Дружеството. На 23.05.2012 г. Дружеството сключва нов Анекс към Договора за банков кредит със срок на погасяване на 25.03.2015 г.

Учредяване на залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитоискателя и третите лица в национална и чужда валута, на които са титуляри в УКБ по ЗДФО в размер на 120 000 лв. Учредена Първа по ред морска ипотека на следните моторни лодки собственост на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД с обща пазарна стойност – 237 000 лв. съгласно експертна оценка и документ за собственост – Позволителни за плаване и фактура EUE/08/000016.

- | | |
|---|--|
| • Договор за ипотека № 493/2009 г.
позволително за плаване 21-3689-08. | на Моторна яхта Нс-858 “Марина кейп” с |
| • Договор за ипотека № 493/2009 г.
позволително за плаване 21-3690-08. | на Моторна яхта Нс-859 “Марина кейп” с |
| • Договор за ипотека № 493/2009 г.
позволително за плаване 21-3725-08. | на Моторна яхта Нс-860 “Марина кейп” с |
| • Договор за ипотека № 493/2009 г.
позволително за плаване 21-3726-08. | на Моторна яхта Нс-861 “Марина кейп” с |

Дружеството е солидарен длъжник по Договор за кредитен лимит №0010-0940-00000000254, сключен между “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и “Банка Пиреос България” АД , в размер на 2 562 682,48 евро.

6 Нематериални дълготрайни активи

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

Нематериални активи	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2015 г.	63	63
Новопридобити активи		
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2015 г.	63	63
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2015 г.	53	53
Отписани активи		
Амортизация	4	4
Салдо към 31 Декември 2015 г.	57	57
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	6	6

7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2015	%	31.12.2014	%
	участие		участие	
	'000 лв.		'000 лв.	
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100	10	100
Общо	10	100	10	100

Решението на СД на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, в качеството му на Едноличен собственик на капитала на "Марина Кейп Турс" ЕООД, за продажба на всички дялове от капитала на "Марина Кейп Турс" ЕООД на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е взето на 28.10.2009 г., а решението на СД на ИКПД, в качеството му на Едноличен собственик на капитала на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД, за покупката на всички дялове е с дата 29.10.2009 г.

Договорът за прехвърляне на дружествените дялове е подписан на 02.11.2009 г. и промяната на Едноличния собственик на капитала е отразена в Търговския регистър на 04.11.2009 г. с вписване № 20091104123740.

8 Материали

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво-смазочни	8	8
Основни материали	676	672
Материали Снек бар	17	20
Материали Пицария	16	16
Материали Бирария	-	-
ОБЩО:	717	716

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

9 Стоки

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	227
Общ склад-стоки	78	65
Плод и зеленчук		
Супермаркет	9	6
Боулинг бар		
ОБЩО:	314	298

Дружеството поддържа високо ниво на стоки на склад. Това е предимно закупено обзавеждане – мебели, ел.уреди, санитарен фаянс. Същите стоки се реализират чрез директна продажба на клиентите на дружеството. Стоките в Супермаркет и боулинг бар са предимно хранителни и се продават без да бъде извършвана каквато и да била обработка. При изписването на стоките се прилага среднопретегляния метод - при него се изчислява средно претеглена цена на стоките в отделните отчетни групи.

10 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Вземания от доставчици	12	10
Вземания от клиенти	2 822	2 185
ОБЩО:	2 834	2 195

Вземанията от доставчици са формирани от авансови преводи за бъдеща доставка на стоки и услуги . Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година. Дружеството няма очаквания доставчиците да не изпълнят задълженията си съгласно предварително сключените договори.

Вземанията от клиенти са формирани от сключени Договори за управление и поддръжка и представителство на недвижими имоти със собственици и неиздължени вноски по тях. Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към "Марина Кейп Менидмънт" ЕООД възнаграждения за извършени услуги.

Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

Вземания от свързани лица

Вземането на дружеството от Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ е в размер на 2 471 хиляди лева общо. Част от него, в размер на 387 хиляди лева, е формирано по Договор за управление на недвижими имоти, собственост на Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ.

Остатък от 2 084 хиляди лева е формиран от сключения договор за поддръжка на имотите собственост на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ.
 Вземането на дружеството от "Марина Кейп Турс" ЕООД е в размер на 63 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор.

11 Данъчни вземания	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Авансови вноски ЗКПО	17	15
ДДС за възстановяване	48	-
ОБЩО:	65	15

12 Други вземания	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Вземания от подотчетни лица	56	258
Гаранции и др. дебитори	976	642
ОБЩО:	1 032	900

Другите вземания представляват вземания от подотчетни лица 56 х.лв. и гаранциите свързани със сключени договори с МРРБ за отдаване на концесия плажна ивица в гр. Ахелой за 1 хил. лв и други вземания за 975 хил.лв.

13 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в няколко банки – "СИБАНК" АД, УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД, ПИРЕОСБАНК АД и ОБЩИНСКА БАНКА АД. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, по-голямата част от средствата са във валута (евро).
 Банковите сметки на Дружеството, с които то оперира са:

"Уникредит Булбанк" АД	София, пл."Св.Неделя" №7	BG03UNCR70001502123586	BGN
"Уникредит Булбанк" АД	София, пл."Св.Неделя" №7	BG08UNCR70001502123593	GBP
"Уникредит Булбанк" АД	София, пл."Св.Неделя" №7	BG62UNCR70001502123591	EUR
"СИБАНК" АД	София, ул."Славянска" №2	BG83BUIB98881095615700	BGN
"СИБАНК" АД	София, ул."Славянска" №2	BG65BUIB98881495615700	EUR
"ПИРЕОСБАНК" АД	София, бул."Витоша" №3	BG15PIRB71721602845417	EUR
"ПИРЕОСБАНК" АД	София, бул."Витоша" №3	BG15PIRB71721602845382	BGN
"Общинска банка" АД	София, ул. „Врабча" №6	BG68SOMB91301052773501	BGN
"Общинска банка" АД	София, ул. „Врабча" №6	BG50SOMB91301452773501	EUR
"Инвестбанк"	София	BG81IORT80481020681600	BGN

Паричните средства включват следните компоненти:

31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
------------------------	------------------------

Парични средства в брой и в банки:	72	23
- български лева	49	14
- евро	23	9

14 Собствен капитал

14.1 Основен капитал

Дружеството има основен капитал 5 000 лв., като 100% от дяловете са собственост на "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ.

14.2 Неразпределена печалба/загуба

Неразпределената печалба е в размер на 208 х.лв, а непокритата загуба е в размер на 363 х.лв.

14.3 Текуща печалба

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Текуща печалбата/загуба	20	242

В следващата таблица са показани по-същественияте приходи(нетни)/разходи(по ик.ел-ти):

Приход	31.12.2015	(%)	Разход	31.12.2015	(%)
Продукция	255	13.93	Ел. енергия	173	9.97
Стоки	213	11.63	Материали	151	8.70
Нощувки	304	16.60	Наемно управление	467	26.92
Поддръжка	703	38.41	Амортизации	79	4.55
Забавления	81	4.42	Заплати	180	10.30
Съвместна дейност	23	1.26	Осигуровки	32	1.83

15 Нетекущи пасиви

15.1 Задължения към финансови предприятия

	31.12.2015	31.12.2014
	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	8	21
В т.ч. дългосрочни задължения	8	21

В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити:

Име на кредитора	Лихвен процент	Падеж	Валута, в която се извършват плащанията

Уникредит Булбанк	12,25%	25.03.2013	BGN
-------------------	--------	------------	-----

На 24.03.2009 г. е сключен Договор за кредит-тип овърдрафт между "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД и "Уникредит Булбанк" АД. Разполагаетата сума е до 100 хил.лв. Лихвата, в размер на 12,25% се дължи ежемесечно и се изчислява върху използваната сума. Погасяването на главницата по кредита е било с първоначален падеж 24.03.2010 г. С Анекс от 23.05.2015 г. срокът за погасяване на кредита се удължава до 25.03.2016 г.

15.2 Други нетекущи пасиви

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Привлечени средства "Мидия" АД	450	450
Депозирани средства	480	476
Привлечени средства Цибалаб	8	8
Привлечени средства Вей Проджект АД	70	70
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	123	163
Привлечени средства Титан България ООД	606	548
В т.ч. дългосрочни задължения	1 737	1 715
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения		

Привлечените средства от "Титан България" АД са по своята същност заемни средства, като за отпускането и погасяването им са оформени Договори за заем.

На 24.08.2010 г. е сключено тристранно Споразумения между "Титан България" ООД, "Мидия" АД и "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД. Съгласно него, трите страни се споразумяват дълга на "Титан България" ООД към "Мидия" АД, да бъде поет от "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД до размера на дълга на "Марина кейп мениджмънт" ЕООД към "Титан България" ООД-500 хил. лв. Дружеството е погасило към "Мидия" АД първата вноска в размер на 50 хил.лв. Депозитните средства представляват получени средства по сключен договор за цедиране на част от вземанията на "Марина кейп мениджмънт" ЕООД с "Интеркапитал" ЕООД с остатъчна стойност 123 хил. лв. и сключен договор за брокерски услуги с "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ за 215 хил. лева.

16 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за извършени услуги от доставчици, които не са разплатени към 31.12.2015 г. Задълженията са със степен на изискуемост до 1 година.

16.1 Получени аванси от клиенти

Получените аванси от клиенти общо в размер на **194 х.лв.** са формирани от клиенти по аванси за договор за поддръжка - 84 хил.лв., аванси за нощувки за 20х.лв и от Депозити за представителство - 17 хил.лв, депозити - 73 хил.лв.

16.2 Задължения към свързани предприятия.

Задължения към свързани лица	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ	2 337	1 931
Марина Кейп Турс ЕООД		7
ОБЩО:	2 337	1 938

Задълженията са формирани от сделки с Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ. Дружеството дължи 480 хил. лв. - наем.
 Дружеството дължи 1863 хил. лв. по Договор за управление и поддръжка на търговски обекти в комплекс "Марина Кейп", 2011, 2012, 2014, 2014 и 2015 г. "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД извършва управлението и поддръжката на търговски обекти, собственост на "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ и превежда приходите от тях по сметката на собственика.

16.3 Задължения към доставчици и клиенти

Задължения към доставчици и клиенти	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
	698	362
ОБЩО:	698	362

Задълженията към доставчици са в размер на 698 хил. лв. Те са формирани от неплатени доставки на материали и услуги.

В следващата таблица са показани по-съществените задължения:

Задължения към доставчици и клиенти	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
БЕЛИНА ЕКО-ДОНКА ЯНЕВА ЕТ	-	1
ОПТИМА ОДИТ АД	24	29
ЕВН Б/Я ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	8	16
БРУС ЕООД	9	9
А И З ЕООД	5	-
ВЕНТЕНЕРДЖИ ООД	128	92
СЪН АУТ-ЪФ-ХОУМ МЕДИЯ ООД	9	9

17 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Задължения за заплати	9	6
Задължения за осигуровки	39	41
Задължения към персонала и осигурителни институции	48	47

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2016 г. Средносписъчният брой на персонала за 2015 г. е 26 души.

18 Данъчни задължения

Задълженията за данъци, включени в Баланса, се формират от данъци по ЗДДФЛ, текущо начислени към м.12.2015 г.- 63 хил.лв., ДДС за внасяне – 114 хил.лв. и туристически данък – 1 хил.лв. и корпоративен данък 2 х.лв.

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Данъчни задължения	178	175
ОБЩО:	178	175

19 Балансова стойност на продадените активи

В статията „Балансова стойност на продадените активи” Дружеството отчита балансовата стойност на продадените стоки.

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.

Приходите от продажба на продукцията са формирани от два търговски обекта, собственост на Дружеството-Снек бар и Пицария и търговската им дейност е свързана с изхранване на гости на ваканционния комплекс.

Приходите от продажбата на стоки са формирани от продажбите в 4 търговски обекта - Супермаркет, Боулинг бар, Плод и зеленчук и Спа бар.

Дружеството получава приходи от продажбата на комплексни услуги на клиенти на територията на комплекса - спа процедури, забавления в Боулинг зала, Скуош, фитнес зала, козметични и фризьорски услуги, забавления за деца в обособен Детски център. Дружеството получава Приходи по силата на Договори за управление и поддръжка и представителство, сключени със собственици на недвижими имоти.

Приходите от други източници включват възнаграждения по Договори за съвместна дейност с външни фирми. Тук са включени и приходи от услуги по електронни разплащания с клиенти на комплекса.

	31.12.2015 '000 лв.	31.12.2014 '000 лв.
Балансова стойност на продадените активи	155	158
ОБЩО:	155	158

20 Разходи за материали

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2015 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Канцеларски материали	3	1.01

Материали под прага на ст-ст	-	0.00
Ел.енергия	173	58.45
Материали и резервни части за дейността	39	12.84
Почистващи препарати	9	3.04
Консумативи	29	9.80
Гориво-смазочни	44	14.86
Други	-	-
Общо:	297	100%

21 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги към 31.12.2015 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Данъци, услуги и такси	322	37.75
Комисионни	4	0.47
Комуникационни услуги	16	1.88
Абонаментни услуги	10	1.17
Поддръжка и управление	480	56.27
Почистващи услуги	21	2.46
Счетоводни услуги	-	-
Други външни услуги за дейността	-	-
Общо:	853	100%

22 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 Едноличния собственик 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 Едноличния собственик и да продаде активи, за да намали задълженията си.

23 Печалба от продажба на текущи и нетекущи активи

Приходи от продажби

31.12.2015

31.12.2014

	'000 лв.	'000 лв.
На готова продукция	255	306
На стоки	213	204
От управление и поддръжка, нощувки	1295	1561
Други приходи	67	111
Общо	1830	2182

Приходите от продажба на готовата продукция са формирани от продажба на храна в обекти Антика, Пицария и Бирария. Приходите от продажба на стоки са реализирани в обекти Супермаркет, Боулинг, Плод-зеленчук. Приходите от управление и поддръжка са от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ и клиенти на дружеството.

24 Политика за управление на рисковете, на които е изложено Дружеството

20.1 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 компенсиране 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 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, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

25 Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на баланса.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, гр. София

за 2015 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 основно с експлоатацията на изгражданите от компанията-майка обекти. През 2015 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 2015 година е 26 бр.

3. Резултати от дейността:

Нетният финансов резултат от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2015 г. е печалба в размер на 235 хил.лв. Основните икономически показатели на Дружеството са както следва:

Показатели (в хил. лв.)	2015 г.	2014 г.
Приходи от продажби	1 830	2 182
Разходи за основна дейност	1 747	1 867
Печалба (загуба) преди лихви и данъци (ЕВІТ)	41	315
Нетни финансови разходи	-21	-78
Извънредни приходи	-	-
Печалба (загуба) преди данъци	20	237
Нетна печалба/загуба	20	235

Реализирани са следните приходи от дейността:

Приходи (в хил. лв.)	2015 г.	2014 г.
От продажба на продукция	255	306
От продажба на стоки	213	204
От продажба на услуги	1295	1 561
От други продажби	67	111
Финансови приходи	-	-
Извънредни приходи	-	-
Общо:	1830	2 182

Приходите от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2015 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 2015 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 573 хил. лв. при 616 хил.лв. за 2014 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2015 г. е 152 хил.лв. при 142 хил.лв. за 2014 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2015 г. в този сегмент е 27% при 23% за 2014 г. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени - разходи. 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) за 2015 г. са на стойност 357 хил.лв. при 405 хил.лв. за 2014 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2015 г. е печалба в размер на 249 хил. лв. при 313 хил.лв. за 2014 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 718 хил.лв., в т.ч. 704 хил.лв. от поддръжка и 14 хил.лв. от представителство. За сравнение през 2014 г. приходите от поддръжка на имоти и представителство на собственици възлизат на 904 хил.лв., в т.ч. 891 хил.лв.от поддръжка и 13 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 2015 г. е печалба в размер на 666 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 почистване. Тези приходи са на стойност 15 хил.лв.

През 2015 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.)	2015 г.	2014 г.
Разходи за материали	297	330
За външни услуги	853	789
За възнаграждения и осигуровки	214	198
За амортизации	79	100
Балансова ст-ст на продадени активи (без продукция)	155	158
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	114	154
Други разходи	37	138
Финансови разходи	21	78
Общо:	1768	1 945

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, собственост на компанията-майка, които дъщерното дружество пряко експлоатира.

Разходите за външни услуги за 2015 г., включват и таксата, която „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД заплаща на "АХЕЛОЙ ИМО 2014" ЕАД във връзка с Договора за управление на търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, подписан между двете дружества. Съгласно този договор "АХЕЛОЙ ИМО 2014" ЕАД получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, формирана от търговските обекти, собственост на "АХЕЛОЙ ИМО 2014" ЕАД, които „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД пряко експлоатира.

Финансови показатели от дейността на Дружеството

	2015 г.	2014 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	1,09%	10,77%
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	21,05%	n.a.
3. Ефективност на приходите от дейността	0,966	0,891
4. Коефициент на обща ликвидност	1,334	1,386
5. Коефициент на бърза ликвидност	1,060	1,047
6. Коефициент на абсолютна ликвидност	0,019	0,008
7. Коефициент на финансова автономност	0,019	0,018
8. Коефициент на задлъжнялост	52,57	55,62

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 2016 г.

През 2016 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), като се очаква повишаване на броя туристи, които биха предпочели България пред Турция, поради обтегнатите отношения между Русия и Турция, както и несигурното положение в южната ни съседка. През зимния сезон 2014-2015 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 2015 – 2016 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 31.12.2015 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

Към 31.12.2015 г. не участва в управителни / контролни органи на търговски дружества, освен в посочените по-долу:

- „Марина Кейп Имоти“ ООД, ЕИК 203701631 – Управител.

Към 31.12.2015 г. Николай Ханджиев не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество, освен в посочените по-долу:

- „Марина Кейп Имоти“ ООД, ЕИК 203701631 – притежава 30% от дяловете на компанията.

10.2 Веселин Терзиев

Към 31.12.2015 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;
- „Ахелой Агро“ ЕООД, ЕИК 203176048 – Управител.

Към 31.12.2015 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;
- „Ахелой Агро“ ЕООД, ЕИК 203176048 - едноличен собственик на капитала.

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 апартamentен 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.

Към 24.03.2016 лихвените проценти EURIBOR са отрицателни и са представени от следната таблица:

	03-24-2016
Euribor - 1 седмица	-0.349%
Euribor - 2 седмици	-0.343%
Euribor - 1 месец	-0.331%

Euribor - 2 месеца	-0.277%
Euribor - 3 месеца	-0.242%
Euribor - 6 месеца	-0.134%
Euribor - 9 месеца	-0.072%
Euribor - 12 месеца	-0.005%

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 31.12.2015 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
28 март 2016 г.

Управител
/Веселин Терзиев/

