

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**НА “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД, гр. София**

**за 2018 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 2018 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 2018 година е 35 бр.

### 3. Резултати от дейността:

Нетният финансов резултат от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2018 г. е печалба в размер на 88 хил.лв. Основните икономически показатели на Дружеството са както следва:

Показатели (в хил. лв.)	2018 г.	2017 г.
Приходи от продажби	2 136	3 571
Разходи за основна дейност	2 015	3 132
Печалба (загуба) преди лихви и данъци (ЕБИТ)	439	439
Нетни финансови разходи	-23	-155
Извънредни приходи	-	-

Реализирани са следните приходи от дейността:

Приходи (в хил. лв.)	2018 г.	2017 г.
От продажба на продукцията	350	211
От продажба на стоки	37	210
От продажба на услуги	1 638	1 608
От други продажби	111	1 542
Финансови приходи	-	-
Извънредни приходи	-	-
<b>Общо:</b>	<b>2 136</b>	<b>3 571</b>

Приходите от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2018 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 2018 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 387 хил. лв. при 469 хил.лв. за 2017 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 2018 г. са на стойност 611 хил.лв. при 483 хил.лв. за 2017 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 863 хил.лв., в т.ч. 842 хил.лв. от поддръжка и 21 хил.лв. от представителство. За сравнение през 2017 г. приходите от поддръжка на имоти и представителство на собственици възлизат на 975 хил.лв., в т.ч. 953 хил.лв. от поддръжка и 22 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 2018 г. е печалба в размер на 454 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 10 хил.лв.

През 2018 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.

През изминалата година дружеството е генерирало и „други приходи“ на стойност 111 хил.лв., които в основата си част представляват приходи от отписани задължения на компанията към нейни контрагенти поради изтичане на давностен срок.

Разходите за дейността са както следва:

Разходи (в хил. лв.)	2018 г.	2017 г.
Разходи за материали	333	249
За външни услуги	718	1 100
За възнаграждения и осигуровки	308	248
За амортизации	39	63
Балансова ст-ст на продадени активи (без продукция)	125	169
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	240	150
Други разходи	252	1 153
Финансови разходи	23	155
<b>Общо:</b>	<b>2 038</b>	<b>3 287</b>

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.

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 (ново наименование „Блексий Ритейл Инвест“ АД) и „Ахелой Имо“ АД, ЕИК 203175277. През септември 2017 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД беше освободено като член на Съвета на директорите на „Блексий Ритейл Инвест“ АД съгласно решение на Общо събрание на акционерите на дружеството. 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 2019 г.**

През 2019 г. мениджмънтът на Дружеството очаква нарастване на приходите, генерирани от компанията. Комплексът е разпознаваем сред туристите (в т.ч. местни и чуждестранни посетители), като се очаква повишаване на броя на туристи, въпреки завръщането на Турция на туристическите пазари, което предполага отлив на руски туристи от България. През 2019 г. за пръв път Бургас ще посреща групи от няколко нови пазара и само за месец април се очертава ръст на туристическия поток над 10%. От съществено значение е и, че туристическият бранш разработи туристически индивидуални пакети, а общините Приморско, Бургас, Поморие и Несебър изготвиха своите културни програми още от месец март - за периода март-октомври включително. Според експертите културно-историческият туризъм в Бургас има голям потенциал за

развитие, както и балнеоложкия, което е конкуретно предимство на к.к. „Марина Кейп” поради близостта му до гр. Бургас.

През зимния сезон 2017-2018 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 2018 – 2019 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 31.12.2018 г. Дружеството се управлява от Радостина Кралева Пантелеева и Недялко Зафиров Динев. Те са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на компанията като управител на Дружеството на 08.05.2018 под номер 20180508094247 съгласно решение на едноличния собственик на капитала „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ .

## **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. Финансови инструменти**

Към 31.12.2018 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток. През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки с финансови инструменти.

## **11. Информация по чл. 187д и 247 от Търговския закон**

### **11.1 Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции**

През 2018 г. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД не е придобивало или прехвърляло

собствени дялове.

### **11.2 Възнаграждения, получени общо през годината от управителя на Дружеството**

През 2018 г. действащите управители на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД Радостина Пантелеева и Недялко Динев са получили брутно възнаграждение в размер на 33 хил.лв.

### **11.3 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от управителя на Дружеството дялове от компанията през годината**

Към момента на изготвяне на този отчет, управителите Радостина Пантелеева и Недялко Динев не притежават дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

### **11.4 Права на управителите да придобиват дялове на Дружеството**

Дружественият договор на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД не предвижда привилегии или ограничения за управителите да придобиват дялове на Дружеството.

### **11.5 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**

#### **Радостина Пантелеева**

Към 31.12.2018 г. не участва в управителни / контролни органи на търговски дружества, освен в посочените по-долу:

- „Марина Кейп Турс“ ЕООД, ЕИК 175331773 – Управител.

Към 31.12.2018 г. Радостина Пантелеева 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 дяловете на компанията.

- 

#### **Недялко Динев**

Към 31.12.2018 г. не участва в управителни / контролни органи на търговски дружества, освен в посочените по-долу:

ИНС КОНСУЛТ ЕООД, ЕИК 102975334

Към 31.12.2018 г. притежава 100% от капитала на ИНС КОНСУЛТ ЕООД, ЕИК 102975334

### **11.6 Информация по чл. 240б от Търговския закон**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки по чл. 240б от Търговския закон, а



именно договори с управителите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

## **12. 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 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 да се следят регулярно.

Към 28.03.2018 лихвените проценти EURIBOR са отрицателни и са представени от следната таблица:

	28-03-2018
Euribor - 1 седмица	-0.38%
Euribor - 2 седмици	-0.38%
Euribor - 1 месец	-0.37%
Euribor - 2 месеца	-0.34%
Euribor - 3 месеца	-0.33%
Euribor - 6 месеца	-0.27%
Euribor - 9 месеца	-0.22%
Euribor - 12 месеца	-0.19%

### 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 31.12.2018 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  
29 март 2019 г.

Управител: /Радостина Пантелеева/

