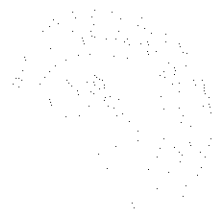


МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Годишен финансов отчет



31 декември 2020 г.



Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2020	31.12.2019
		'000 лв.	'000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	380	426
Нематериални активи	6	-	-
Финансови активи	7	10	10
Нетекущи активи		390	436
Отсрочени данъци		21	21
		411	457
Текущи активи			
Материали	8	586	594
Стоки	9	240	352
Търговски вземания-предоставени аванси	10	348	343
- в т. ч. вземания от свързани лица		85	88
Други вземания	11	1 884	1 566
Пари и парични еквиваленти	12	86	112
Текущи активи		3 144	2 967
Общо активи		3 555	3 424

Изготвил:


 / "Оптимал Одит" АД /


26.03.2021

Ръководител:


 /Радостина Павлелева, Недялко Динев/
 * СОФИЯ

Заверен съгласно
 одиторски доклад
 от 01.03.2021 г.



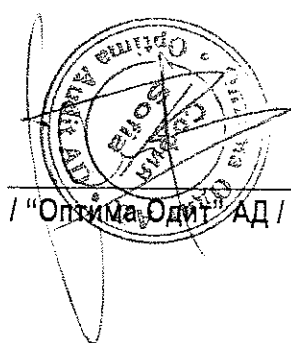
0518 Дафин
 Средков
 Регистров одитор


 ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
 София
 Рег. № 180
 "ОПТИМА ОДИТ 2016" ООД

Отчет за финансовото състояние

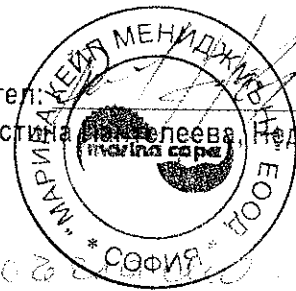
	Пояснения	31.12.2020	31.12.2019
		'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	13		
Собствен капитал	13.1	5	5
Неразпределена печалба/загуба	13.2	-1 478	439
Текуща печалба/загуба	13.3	-851	-1 917
Общо собствен капитал		-2 324	-1 473
Пасиви			
Нетекущи пасиви	14		
Задължения към финансови предприятия	14.1	60	77
Други нетекущи пасиви	14.2	2 581	2 285
Общо нетекущи пасиви		2 641	2 362
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:	15	2 969	2 163
- Получени аванси от клиенти	15.1	59	55
- Краткосрочни задължения към свързани лица	15.2	2 626	1 762
- Задължения към доставчици и клиенти	15.3	254	346
Задължения към персонала и осигурителни институции	16	28	84
Данъчни задължения	17	10	27
Други задължения	18	269	261
Общо текущи пасиви		3 238	2 535
Общо пасиви		5 879	4 897
Общо собствен капитал и пасиви		3 555	3 424

Изготвил:



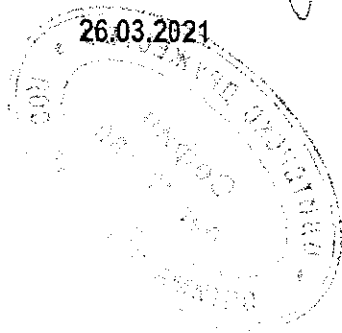
/ "Оптимал Оуди" АД /

Ръководител:



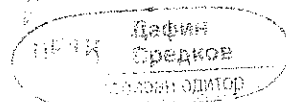
/Радостина Манаселеева, Недялко Динев/

26.03.2021



Заверена от
бултерски доклад
от 31.12.2020

Handwritten signature



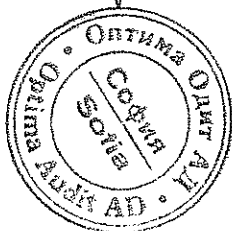
Отчет за печалбите и загубите и друг всеобхватен доход

Пояснение	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	23	1 369
В т.ч. продукция		313
В т.ч. стоки		1
В т.ч. услуги		798
В т.ч. други		257
Себестойност на продажбите		(2 134)
Разходи за материали	20	(441)
Разходи за външни услуги	21	(1 082)
Разходи за амортизация		(48)
Разходи за персонала	17	(536)
Други разходи	18	(237)
Балансова стойност на продадените активи	19	(51)
Изменение на запасите от продукция и НП		
Оперативна печалба/ (загуба)		(765)
Финансови разходи		(86)
Печалба/ (загуба) преди данъци		(851)
Разходи за данъци, отсрочени корп.данъци		-
Печалба/ (загуба)		98

Изготвил:

/ "Оптимал Оудит" АД /

26.03.2021



Ръководител:

/Радостина Пантелова, Недялко Динев/

Заверил
обителски доклад
от 31.03.2021

Радостина

0518 Дафин
Средков
ОДИТОР



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.

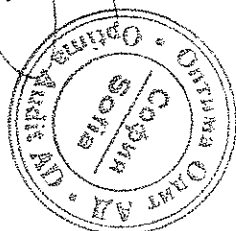
	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	5	0	0	(1 478)	(1 473)
Всеобхватен доход					
Грешки					
Печалба/Загуба				(1 917)	(1 917)
Друг всеобхватен доход				(1)	(1)
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2019 г.	5			(1 478)	(1 473)

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	5			(1 478)	(1 473)
Всеобхватен доход					
Грешки					
Покриване на загуба от мин.години					
Печалба/Загуба				(851)	(851)
Други изменения				(1)	(1)
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2020 г.	5			(2 330)	(2 325)

Изготвил: 
/ "Оптим Оудит" АД /

26.03.2021г

Ръководител: 
/Радомир Петров / Недялко ДиневЗабележка
изготвена
от 31.03.2021г0518 Средков
Регистран одитор

Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 464	1 487
Плащания към доставчици	(1 931)	(2 268)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(617)	(772)
Плащания за данъци	-	(487)
Плащания за банкови такси, лихви и курсови разлики	-	(25)
Други плащания от оперативна дейност	58	2 081
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(26)	16
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(26)	16
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	112	96
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	86	112

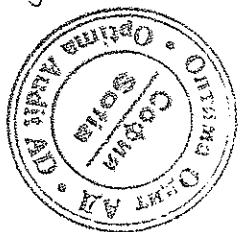
Изготвил:

Л. "Оптимизация" АД /

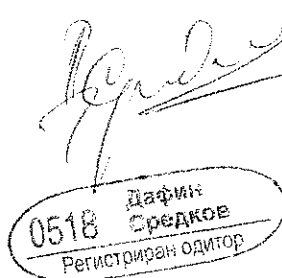
26.03.2021

Ръководител:

/Радостина Пантелеева, Недялко Динев/



Заверена е всяка
 аудиторски доклад
 от 31.03.2021г.



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 Радостина Пантелеева и Недялко Динев.

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 2020 година.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Прилагане на нови и ревизирани международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

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

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 беше публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 Лизинг,

КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг,
ПКР-15 Оперативен лизинг-Стимули и
ПКР-27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг.

МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Стандартът включва две освобождавания от признаване за лизинговите договори - лизинг на активи с 'ниска стойност' (напр. персонални компютри) и краткосрочен лизинг (т.е. лизинг със срок на лизинговия договор до 12 месеца). Към началната дата на лизинга лизингополучателят признава задължение за извършване на лизингови плащания (т.е. лизинговото задължение) и актив, представляващ правото на използване на основния актив в течение на срока на лизинговия договор (т.е. актив за правото на ползване). Лизингополучателите ще бъдат задължени да признават отделно разход за лихви по лизинговото задължение и разход за амортизация на актива за правото на ползване.

Също така, лизингополучателите ще бъдат задължени да оценят отново лизинговото задължение при настъпването на определени събития (напр. промяна на лизинговия срок, промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекса или преоценка, използвани за определянето на тези плащания).

По принцип, лизингополучателят ще признава сумата на преоценката на лизинговото задължение като корекция на актива за правото на ползване.

Съгласно МСФО 16, счетоводното отчитане при лизингодателя по същество остава непроменено спрямо това, прилагано към днешна дата съгласно МСС 17. Лизингодателите ще продължат да класифицират лизинговите договори при прилагането на същия принцип на класификация, както е определен в МСС 17, и да правят разграничение между двата вида лизинг: оперативен и финансов лизинг.

МСФО 16, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019, изисква лизингополучателите и лизингодателите да правят по-разширени оповестявания от тези съгласно МСС 17. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява поранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти.

МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложен за Дружеството.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява поранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Той не е приложимо за Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране
Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява поранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява поранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана
Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява поранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното

отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява поранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява поранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

БМСС публикува **Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г.**, която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Концептуална рамка за финансово отчитане все още не е приета от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

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 количествени рабати, 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 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният 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	Сгради – инвест. Имоти	Машини и оборудване	Транспортни средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2019 г.	85	570	114	106	875
Новопридобити активи	2-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декемв. 2019 г.	85	570	114	106	875
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	82	258	111	20	448
Отписани активи	-	-	-	-	-
Амортизация	1	23	1	23	48

Салдо към 31 декем. 2020 г.	4	312	112	43	496
Преоценка на материалните активи					
Балансова стойност към 31 декем. 2020 г.	4	312	2	63	381

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 "Антика" и „Бирария“.

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 2019 г.	63	63
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	63	63
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2020 г.	63	63
Отписани активи	-	-
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	63	63
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	0	0

7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2020	%	31.12.2019	%
	'000 лв.	участие	'000 лв.	участие
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

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Гориво-смазочни		8
Основни материали	586	586
ОБЩО:	586	594

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

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	227
Общ склад-стоки	13	125
ОБЩО:	240	352

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 среднопретегления метод - при него се изчислява средно претеглена цена на стоките в отделните отчетни групи.

10 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Вземания от доставчици	32	3
Вземания от клиенти	231	340
ОБЩО:	263	343

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.

Голяма част от Вземанията на дружеството от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

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 10 хиляди лева общо. Сумата е формирана по Договор за управление и поддръжка на недвижими имоти, собственост на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ.

Вземането на дружеството от "Марина Кейп Турс" ЕООД е в размер на 75 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор

11 Други вземания	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от подотчетни лица	1 546	337
Данаци за възстановяване		10
Гаранции и др.дебитори	317	1 214
Разходи за бъд периоди	5	5
ОБЩО:	1 868	1 566

Другите вземания представляват гаранциите свързани със сключени договори за отдаване под наем на апартаменти 317 хил лв, и други вземания за 1 546 хил.лв.

12 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в няколко банки – “ДСК” АД, УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АДД. 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
ДСК АД	София	BG10STSA93000025958080	BGN
ДСК АД	София	BG31STSA93000025958090	EUR

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	<u>86</u>	<u>112</u>
- български лева	86	102
- евро		10

13 Собствен капитал

13.1 Основен капитал

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

13.2 Неразпределена печалба/загуба

Неразпределената печалба е в размер на 802 х.лв, а непокритата загуба е в размер на 2 280 х.лв.

13.3 Текуща печалба

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Текуща печалбата/загуба	<u>(851)</u>	<u>(1 917)</u>

14 Печалба от продажба на текущи и нетекущи активи

Приходи от продажби	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
На готова продукция	313	244
На стоки	1	51
От управление и поддръжка, нощувки	798	1354

Други приходи	22	159
Общо	<u>1 134</u>	<u>1 808</u>

Приходите от продажба на готовата продукция са формирани от продажба на храна в обекти Антика, Пицария. Приходите от продажба на стоки са реализирани в обектите на комплекса. Приходите от управление и поддръжка са от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ и клиенти на дружеството.

Другите приходи представляват приходи от съвместна дейност по стопанисване на обекти на комплекса.

15 Нетекущи пасиви

14.1 Задължения към финансови предприятия

Към 31.12.2019, Дружеството има заеми от банкови или други финансови институции.

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Задължения към финансови предприятия	60	77
ОБЩО:	<u>60</u>	<u>77</u>

14.2 Други нетекущи пасиви

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Привлечени средства Фючерс кепитъл	1149	612
Привлечени средства Вей прожект	90	90
Марина Кейп Имоти – Цесия	507	507
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	337	337
Други	498	739
	<u>2 285</u>	<u>2285</u>

16 Задържения към доставчици и клиенти

15.1 Получени аванси от клиенти

Получените аванси от клиенти общо в размер на 61 хил.лв. са формирани от клиенти по аванси за договор за поддръжка - 61 хил.лв.,

15.2 Задължения към свързани предприятия

Задължения към свързани лица	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ	1 000	1 762
Марина Кейп Турс ЕООД	-	-
ОБЩО:	1 000	1 762

Дружеството дължи на Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ 1 000 хил. лв. по Договор за управление и поддръжка на търговски и жилищни обекти в комплекс "Марина Кейп" за периода 2013 г. – 2020 г. "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД извършва управлението и поддръжката на търговски и жилищни обекти, собственост на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и превежда приходите от тях по сметката на собственика.

15.3 Задължения към доставчици и клиенти

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Вентенержди ООД	66	66
Оптима Одит АД	140	-
Други	1 684	274
	1 890	346

17 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Задължения за заплати	20	16
Задължения за осигуровки	8	68
Задължения към персонала и осигурителни институции	28	84

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през текущата 2021 г. Средносписъчният брой на персонала към 31.12.2020 г. е 37 души.

18 Данъчни задължения

Задълженията за данъци, включени в Баланса, се формират от данъци текущо начислени към м.12.2020 г. данъци по ЗДДФЛ, - 2 хил.лв.

31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
------------------------	------------------------

Данъчни задължения	2	27
ОБЩО:	2	27

19 Други задължения

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Други	269	261
ОБЩО:	269	261

20 Приходи от продажби

В следващата таблица са показани по-съществените приходи от дейността на дружеството през 2020 година:

Вид приход	31.12.2020 (хил. лева)	(%)
Продукция	313	27,60 %
Стоки	1	0,08 %
Нощувки	382	33,68 %
Поддръжка	392	34,56 %
Наеми	2	0,16 %
Забавления и други услуги	16	1,41 %
Други	28	2,47%

20 Разходи за материали

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2020 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Канцеларски материали	1	0.22%
Материали под прага на ст-ст	18	4.08%
Ел.енергия	98	22.22%
Материали и резервни части за дейността	32	7.26%
Консумативи	55	12.47%
Гориво-смазочни	26	5.90 %
Други	211	47.85 %

Общо:	441	100%
-------	-----	------

21 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги към 31.12.2020 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Услуги и такси	87	8.04%
Комисионни	0	0.00%
Комуникационни услуги	50	4.62%
Абонаментни услуги	9	0.83%
Поддръжка и управление	804	74.31%
Химическо чистене	20	1.85%
Счетоводни услуги	35	3.23%
Други външни услуги за дейността	77	7.12%
Общо:	1 153	100%

22 Разходи за персонала

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2020 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Разходи за заплати	457	85,10%
Разходи за осигуровки	80	14,90%
Общо:	537	100 %

23 Други разходи

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2020 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Непризнати разходи	16	6,75 %
Разходи за МДТ	11	4,64 %
Други разходи	210	88,60 %
Общо:	237	100%

24 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 продукция са формирани от два търговски обекта, собственост на Дружеството – Воден бар, Пицария и Бирария и търговската им дейност е свързана с изхранване на гости. Приходите от продажбата на стоки са формирани от продажбите в търговски обект - 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 , 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 Договор за съвместна дейност с външна фирма – "Ахелой фиш" ЕООД. По силата на този договор съвместно се експлоатират търговските обекти "Снек бар". Тук са включени и приходи от услуги по електронни разплащания с клиенти на комплекса.

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Балансова стойност на продадените активи	-	51
ОБЩО:	-	51

23. Финансови разходи

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2020 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Разходи лихви	78	90,69 %
Други разходи	8	9,31 %
Общо:	86	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 Политика за управление на рисковете, на които е изложено Дружеството

24.1 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). С цел компенсиране повишаването на режийните разходи в комплекса (основно от по-високите цени на комуналните услуги), Дружеството е взело решение за увеличаване на таксата за поддръжка, заплащана от собствениците на апартаменти в комплекса. С цел по-голяма ютилизация на активите на Дружеството, част от търговските обекти в комплекса са отдадени за управление на търговски вериги, които предлагат висококачествени крайни продукти. Дружеството е сключило договор с трето лице за съвместна дейност по менажиране на плажа пред комплекса, което ще ограничи допълнителните разходи по поддръжка на плажната ивица. 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.

24 Събития след датата на баланса

Към датата на съставяне на отчета не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Основните активи на дружеството се намират в град Ахелой, кк Марина кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество Марина кейп мениджмент ЕООД, което е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на разпоредбите за всички държавни и общински органи. Дружеството има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Заведенията за хранене и развлечения са затворени и персонала е освободен в отпуск. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години. Изготвя се социална политика за защита на служителите. Даже и туристическият сезон – лято 2020 да бъде нулиран, приходите от такса поддръжка, дори и с голяма степен дисконтирани ще са достатъчни за опазването на активите и изпълнение на договорите със собствениците.