

МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Междинен финансов отчет

31 декември 2017 г.

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.

Управител на дружеството е Радостина Кралева Пантелеева.

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 2016 година.

4 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 2017 г.	170	570	353	546	1639
Новопридобити активи	2		2		4

Отписани активи				234	234
Салдо към 31 декември 2017 г.	172	570	355	312	1409
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2017 г.	157	164	346	487	1154
Отписани активи				208	208
Амортизация	8	23	3	25	59
Салдо към 31 декември 2017 г.	165	187	349	304	1005
Преоценка на материалните активи					
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	7	383	6	8	404

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”.

5 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 2017 г.	63	63
Новопридобити активи	0	0
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2017 г.	63	63
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2017 г.	60	60
Отписани активи		
Амортизация	3	3
Салдо към 31 декември 2017 г.	63	63
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	0	0

7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2017	%	31.12.2016	%
		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

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво-смазочни	8	9
Основни материали	692	685
Материали Снек бар	5	14
Материали Пицария	1	16
Материали Бирария	-	-
ОБЩО:	706	724

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

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	226	226
Общ склад-стоки	123	104
Плод и зеленчук	-	-
Супермаркет	5	6
Боулинг бар	-	-
ОБЩО:	354	336

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

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици	8	6
Вземания от клиенти	3 259	3 304
ОБЩО:	3 267	3 310

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. Има малка част от Вземанията от клиенти които са срок изискуемост повече от 360 дни – това са 60 хил. лв.

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 3 295 хиляди лева общо. Част от него, в размер на 804 хиляди лева, е формирано по Договор за управление на недвижими имоти, собственост на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ. Остатъкът от 2 491 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 71 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор

11 Данъчни вземания	31.12.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Авансови вноски ЗКПО	-	17
ДДС за възстановяване	46	74
ОБЩО:	46	91

12 Други вземания	31.12.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от подотчетни лица	50	50
Гаранции и др.дебитори	1142	1003
ОБЩО:	1192	1053

Другите вземания представляват вземания от подотчетни лица 50 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 1141 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:

	31.12.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	101	368
- български лева	90	357

- евро

11

11

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 470 х.лв, а непокритата загуба е в размер на 363 х.лв.

14.3 Текуща печалба

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Текуща печалбата/загуба	(64)	9

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

Приход	31.12.2017	(%)	Разход	31.12.2017	(%)
Продукция	211	10,50	Ел. енергия	116	6,62
Стоки	210	10,45	Материали	197	11,27
Нощувки	377	18,77	Наемно управление	156	8,93
Поддръжка	951	47,34	Амортизации	63	3,59
Забавления	39	1,94	Заплати	209	11,94
Съвместна дейност	22	1,10	Осигуровки	39	2,24

15 Нетекущи пасиви

15.1 Задължения към финансови предприятия

Към 31.12.2017, Дружеството няма задължения към финансови предприятия

15.2 Други нетекущи пасиви

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Привлечени средства "Мидия" АД	450	450
Депозирани средства	494	537
Привлечени средства Цибалаб	8	8
Привлечени средства Веи проджект	78	70
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	107	114

Привлечени средства Ахелой Агро ООД	113	323
В т.ч. дългосрочни задължения	1 250	1 502
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения		

16 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за извършени услуги от доставчици, които не са разплатени към 31.12.2017 г. Задълженията са със степен на изискуемост до 1 година.

16.1 Получени аванси от клиенти

Получените аванси от клиенти общо в размер на 199 х.лв. са формирани от клиенти по аванси за договор за поддръжка - 72 хил.лв., аванси за нощувки за 27 х.лв, аванси за мероприятие 14 х.лв. и от Депозити за представителство - 0 хил.лв, депозити – 86 хил.лв

16.2 Задължения към свързани предприятия.

Задължения към свързани лица	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ	3178	2918
Марина Кейп Турс ЕООД	-	
ОБЩО:	3178	2918

Дружеството дължи на Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ 3 178 хил. лв. по Договор за управление и поддръжка на търговски и жилищни обекти в комплекс "Марина Кейп" за 2013,, 2014 , 2015 и 2016 и 2017г. "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.

16.3 Задължения към доставчици и клиенти

Задължения към доставчици и клиенти	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
ОБЩО:	892	886

Задълженията към доставчици са в размер на 892 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	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
ЕВН Б/Я ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	7	4
БРУС ЕООД	-	9
ВЕНТЕНЕРДЖИ ООД	157	157
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:

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	-	4
Задължения за осигуровки	153	59
Задължения към персонала и осигурителни институции	153	63

Средносписъчният брой на персонала за 2017г. е 25 души.

18 Данъчни задължения

Задълженията за данъци, включени в Баланса, се формират от данъци по ЗДДФЛ, текущо начислени към м.12.2017 г.- 61 хил.лв., ДДС за внасяне – 276 хил.лв. копропативен данък – 9 хил.лв. и туристически данък – 8 хил.лв.

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Данъчни задължения	354	283
ОБЩО:	354	283

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 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 външна фирма – “Теоком” ЕООД. По силата на тези договори съвместно се експлоатират търговските обекти “Воден бар”. Тук са включени и приходи от услуги по електронни разплащания с клиенти на комплекса.

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Балансова стойност на продадените активи	169	154
ОБЩО:	169	154

20 Разходи за материали

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2017 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Канцеларски материали	1	0,31
Материали под прага на ст-ст	-	-
Ел.енергия	116	47,52
Материали и резервни части за дейността	47	19,43
Почистващи препарати	7	2,82
Консумативи	40	16,27
Гориво-смазочни	34	13,87
Други	-	-
Общо:	244	100%

21 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги към 31.12.2017 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Данъци, услуги и такси	183	24,89
Комисионни	49	6,75
Комуникационни услуги	16	2,17
Абонаментни услуги	26	3,50
Поддръжка и управление	158	21,62
Почистващи услуги	22	3,00
Счетоводни услуги	4	0,52
Други външни услуги за дейността	276	37,55
Общо:	734	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	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
На готова продукция	211	259
На стоки	210	236
От управление и поддръжка, нощувки	1509	1357
Други приходи	79	52
Общо	2009	1904

Приходите от продажба на готовата продукция са формирани от продажба на храна в обекти Антика, Пицария. Приходите от продажба на стоки са реализирани в обекти Супермаркет. 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). 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.

25 Събития след датата на баланса

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