

МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Годишен финансов отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

## Отчет за финансовото състояние

Пояснения	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Активи</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5 404	486
Нематериални активи	6 -	3
Финансови активи	7 10	10
Нетекущи активи	<b>414</b>	<b>499</b>
Отсрочени данъци	11.1 21	21
	<b>435</b>	<b>520</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материали	8 706	724
Стоки	9 354	336
Търговски вземания-предоставени аванси	10 2911	3310
- в т. ч. вземания от свързани лица	2784	3015
Данъчни вземания	11 10	91
Други вземания	12 693	1055
Пари и парични еквиваленти	13 154	368
Текущи активи	<b>4 828</b>	<b>5 884</b>
<b>Общо активи</b>	<b>5 263</b>	<b>6 404</b>

Изготвил:

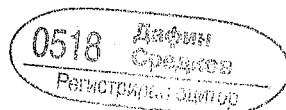


28.03.2018

Заверил съгласно одиторски доклад:

от 29.03.2018 г.

/Дафин Средков /



Ръководител:



## Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2017	31.12.2016
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Собствен капитал</b>	14		
Собствен капитал	14.1	5	5
Неразпределена печалба/загуба	14.2	107	98
Текуща печалба/загуба	14.3	245	9
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>357</b>	<b>112</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>	15		
Задължения към финансови предприятия	15.1	-	-
Други нетекучи пасиви	15.2	873	1502
<b>Общо нетекучи пасиви</b>		<b>873</b>	<b>1502</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:	16	3 253	4 002
- Получени аванси от клиенти	16.1	182	198
- Краткосрочни задължения към свързани лица	16.2	2 702	2 918
- задължения към доставчици и клиенти	16.3	369	886
Данъчни задължения	18	332	283
Задължения към персонала и осигурителни институции	17	155	63
Други задължения	19	293	442
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>4 033</b>	<b>4 790</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>4 906</b>	<b>6 292</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>5 263</b>	<b>6 404</b>

Изготвил:

/ "Оптимизодит" АД  
 София  
 Sofia  
 Prima Audit

Ръководител:

/ Радостина Пингелоска /

28.03.2018

Заверил съгласно одиторски доклад:

от 29.03.2018г.

/ Дафин Средков /

0518 Дафин Средков  
 Регистриран одитор

## Отчет за печалбите и загубите и друг всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2017	31.12.2016
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>	23	<b>3571</b>	<b>1904</b>
В т.ч. продукция		211	259
В т.ч. стоки		210	236
В т.ч. услуги		1608	1357
В т.ч. други		1542	52
<b>Себестойност на продажбите</b>		<b>(3132)</b>	<b>(1769)</b>
Разходи за материали	20	(249)	(273)
Разходи за външни услуги	21	(1100)	(899)
Разходи за амортизация		(63)	(75)
Разходи за персонала	17	(248)	(178)
Други разходи		(1153)	(69)
Балансова стойност на продадените активи	19	(169)	(154)
Изменение на запасите от продукция и НП		(150)	(121)
<b>Оперативна печалба/ (загуба)</b>		<b>439</b>	<b>135</b>
Финансови разходи		(155)	(120)
Финансови приходи		(-)	(-)
Извънредни приходи/разходи		(-)	(-)
Промени в справедливата стойност на инв.имоти			
<b>Печалба/ (загуба) преди данъци</b>		<b>284</b>	<b>15</b>
Разходи за данъци, отсрочени корп.данъци		(39)	(6)
<b>Печалба/ (загуба)</b>		<b>245</b>	<b>9</b>
<b>Доход на акция</b>			
<b>Общ годишен всеобхватен доход</b>		<b>311</b>	<b>9</b>

Изготвил:

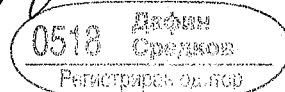


28.03.2018

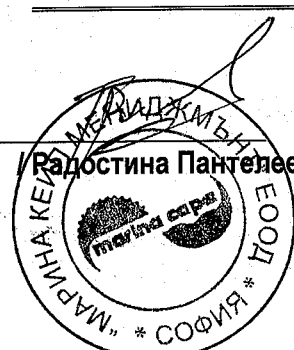
Заверил съгласно одиторски доклад:

от 28.03.2018 г.

Дарин Средков /



Ръководител:



Радостина Пантелеева /

## Отчет за промените в собствения капитал

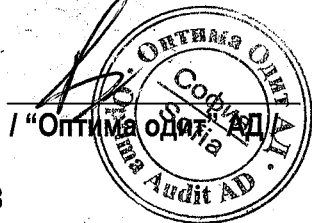
Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	5	0	0	98	103
Всеобхватен доход					
Грешки					
Печалба/Загуба				9	9
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
<b>Общо всеобхватен доход</b>					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2016 година					
Общо сделки със собственици					
<b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>	<b>5</b>			<b>107</b>	<b>112</b>

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	5			107	112
Всеобхватен доход					
Грешки					
Покриване на загуба от мин.години					
Печалба/Загуба				245	245
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
<b>Общо всеобхватен доход</b>					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2017 година					
Общо сделки със собственици					
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>5</b>			<b>352</b>	<b>357</b>

Изготвил:



28.03.2018

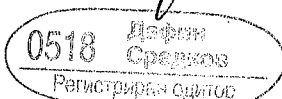
Ръководител:



Заверил съгласно одиторски доклад:

от 29.03.2018 г.

/Дасфин Средков /



## Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1559	1609
Плащания към доставчици	(1089)	(984)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(442)	(150)
Плащания за данъци	(3)	(10)
Други плащания от оперативна дейност	(238)	(157)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<b>(213)</b>	<b>308</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(1)	(3)
Продажба на участие в дъщерно дружество		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени банкови заеми		
Плащания по заеми	(-)	(9)
Изплатени задължения по лизингови договори		
Получени заеми		
Плащания на лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	<b>0</b>	<b>(-9)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(214)</b>	<b>296</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	368	72
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<b>154</b>	<b>368</b>

Изготвил:

28.03.2018



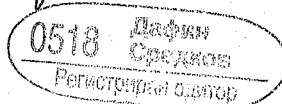
Ръководител:



Заверил съгласно одиторски доклад: .....

от 29.03.2018 г.

/Дафин Средков /



# 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 Николай Росенов Ханджиев.

## 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. Счетоводна политика

### 4.1. Общи положения

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

#### ***А. Промени в МСФО, които са за задължителни за прилагане за текущата година***

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти
- МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

Няма други МСФО или КРМСФО тълкувания, които все още не са ефективни, които се очаква да имат съществено въздействие върху дружеството.

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

**МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

**МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**



**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет, но все още не е възможно да предостави количествена информация. На този етап следните области са с очакван ефект:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани;
- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Дружеството и инвестициите в активи, класифицирани като държани за продажба и държани до падеж, освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно новите критерии;
- инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Дружеството не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има ефект върху инвестицията на дружеството в ХУ ООД, ако все още е притежавана от Дружеството към 1 януари 2018 г.;
- ако Дружеството продължава да избира оценяването на определени финансови пасиви по справедлива стойност, промените в справедливата стойност ще бъдат признати в другия всеобхватен доход до степента, до която тези промени се отнасят до собствения кредитен риск на Дружеството.

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

**МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС**

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

**МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията изясняват прилагането на изключението относно консолидация за инвестиционните дружества и техните дъщерни предприятия. Изключението относно изготвянето на консолидирани финансови отчети важи и за междинни предприятия майки, които са дъщерни предприятия на инвестиционни дружества. То важи, в случай че инвестиционното дружество майка оценява своите дъщерни предприятия по справедлива стойност. Междинното предприятие майка следва да изпълни и останалите критерии съгласно МСФО 10.

**МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта

ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството възнамерява да приложи стандарта ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на този стандарт като промяна в началните салда на неразпределената печалба към датата на първоначално прилагане. Съгласно този метод МСФО 15 ще бъде приложен само към договори, които не са приключили към 1 януари 2018 г. Ръководството е започнало да оценява ефекта от прилагането на този нов стандарт и е преценило, че следните области ще бъдат засегнати:

· първоначални разходи – съгласно съществуващите изисквания на МСФО тези разходи се включват в оценката на резултата от договора. Тъй като те възникват от дейности, които Дружеството извършва, за да изпълни договора, а не директно за предоставянето на стоки или услуги на клиента, МСФО 15 не ги разглежда като договорни задължения. Тези разходи се изключват от оценката на резултата от договора и не се отразяват върху

признаването на приходите. Вместо това тези разходи се преценяват относно възможното им капитализиране съгласно специфичните критерии на стандарта. Ако те се капитализират, съответният актив се амортизира последващо на линейна база за оценения период на изпълнение на договора, по който са възникнали. Ако Дружеството беше приложило МСФО 15 към договори, валидни на или преди 31 декември 2016 г., приходите за годината щяха да се намалят с XXX лв., а разходите за персонала и разходите за материали щяха да се намалят съответно с XXX лв. и XXX лв. Заедно с амортизацията на капитализираните разходи за изпълнение на договора в размер на XXX лв., намалението на резултата за годината и на общата сума на активите би било XXX лв. (представлявайки съответно x% и x%).

· договори с няколко компонента – МСФО 15 въвежда нови указания, които изискват от Дружеството да оцени дали компоненти в даден договора могат да бъдат отделени на базата на тяхната “отличимост”. Стока или услуга е отличима, ако са изпълнени и двете условия:

- клиентът има изгода от самата стока или услугата или в комбинация с други налични ресурси, и
- тя е “отделно разграничима” (т.е. дружеството не предоставя значителни услуги, за да я интегрира, модифицира или изработва по поръчка).

Последващото разпределение на договореното възнаграждение към отделните компоненти е базирано на тяхната относително самостоятелна продажна цена. Дружеството в момента е в процес на преразглеждане на всички свои договори, за да оцени как новите изисквания ще се отразят на идентифицирането на отличими стоки и услуги и на разпределението на общото възнаграждение към тях.

· договори на загуба – съгласно съществуващите изисквания на МСФО когато е вероятно разходите по даден договор да надвишат общите приходи, очакваната загуба се признава незабавно в текущата печалба или загуба. Когато договорът се отнася до изграждането на няколко актива, изграждането на всеки един актив се третира за тази цел като отделен договор, ако критериите за сегментиране съгласно МСС 11 “Договори за строителство” са изпълнени.

МСФО 15 не включва указания как да се третират счетоводно обременяващи договори. Такива договори следва да се отчитат съгласно МСС 37 “Провизии, условни пасиви и условни активи”. Преценката дали следва да бъде призната провизия се извършва на ниво на отделния договор и не се прилагат критерии за сегментиране. В резултат на това, може да има случаи, в които признати загуби по договори в предходни периоди няма да бъдат признати съгласно МСФО 15, тъй като договорът като цяло реализира печалба. Когато съгласно МСФО 15 Дружеството може да комбинира два или повече договора, сключени приблизително по едно и също време, преценката дали договорът е на загуба се извършва на база на комбинирания договор. Загубите по договори съгласно МСС 11 се оценяват на базата на общите разходи по договора, включващи например разпределените общи разходи по изграждането. Възможно е тази сума да бъде по-голяма от сумата на ‘неотменимите разходи’, определени съгласно МСС 37. Към 31 декември 2016 г. Дружеството е идентифицирало само две провизии за загуби по обременяващи договори в размер на XXX лв. Дружеството е в процес на преглеждане на всички свои договори с клиенти, за да оцени ефекта, който новите изисквания ще окажат върху признаването и оценяването на провизии за загуби по обременяващи договори.

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Тези изменения включват указания за идентифициране на задължения за изпълнение, за отчитане на лицензи за интелектуална собственост и за преценка дали става въпрос за принципал или агент (брутно или нетно представяне на приходите).

**МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС**

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;
- решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променяна). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;
- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване
- определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;
- разглеждат се изискванията към съществуващата ИТ система и дали нова система за отчитане на лизинг е необходима. Това се осъществява заедно с преглед на изискванията за прилагане на МСФО 15 и МСФО 9, за да се извършат всички промени в системата на Дружеството наведнъж;
- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

**МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност.

**МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

#### **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 разходите, 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 2017 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 компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

#### **4.14. Финансови пасиви**

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

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

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

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

#### **4.15. Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

#### **4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.18.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи

възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

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

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

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

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

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

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

	Стопански инвентар и други '000 лв.	Сгради – инвест. Имоти '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2017 г.	170	570	353	546	1639
Новопридобити активи	2		2		4
Отписани активи	40		244	233	517
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>132</b>	<b>570</b>	<b>111</b>	<b>313</b>	<b>1126</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2017 г.	156	164	346	487	1153

Отписани активи	40		245	207	492
Амортизация	9	23	4	25	61
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>125</b>	<b>187</b>	<b>105</b>	<b>305</b>	<b>722</b>
Преоценка на материалните активи					
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>7</b>	<b>383</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>404</b>

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.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	63	63
Новопридобити активи	0	0
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2017 г.	<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	60	60
Отписани активи		
Амортизация	3	3
Салдо към 31 декември 2017 г.	<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2017	%	31.12.2016	%
	'000 лв.	участие	'000 лв.	участие
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100	10	100
<b>Общо</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

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

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 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	226
Общ склад-стоки	122	104
Плод и зеленчук		
Супермаркет	5	6
Боулинг бар		
<b>ОБЩО:</b>	<b>354</b>	<b>336</b>

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 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Вземания от доставчици	2	6
Вземания от клиенти	2 909	3 304
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 911</b>	<b>3 310</b>

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 2 712 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 72 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор

<b>11 Данъчни вземания</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Авансови вноски ЗКПО	-	17
ДДС за възстановяване	10	74
<b>ОБЩО:</b>	<b>10</b>	<b>91</b>

<b>12 Други вземания</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Вземания от подотчетни лица		56
Гаранции и др. дебитори	693	976
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 150</b>	<b>1 055</b>

Другите вземания представляват гаранциите свързани със сключени договори с МРРБ за отдаване на концесия плажна ивица в гр. Ахелой за 1 хил. лв и други вземания за 692 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:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Парични средства в брой и в банки:	<b>154</b>	<b>368</b>
- български лева	143	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	245	9

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

Приход	31.12.2017	(%)	Разход	31.12.2017	(%)
Производство	211	5.91	Ел. енергия	116	3.70
Стоки	210	5.88	Материали	197	6.29
Нощувки	474	13.27	Наемно управление	511	16.32
Поддръжка	953	26.69	Амортизации	64	2.04
Забавления	39	1,09	Заплати	209	6.67
Съвместна дейност	13	0,36	Осигуровки	39	1.25

## 15. Нетекущи пасиви

### 15.1 Задължения към финансови предприятия

Към 31.12.2017, Дружеството няма взети заеми от банкови или други финансови институции.

### 15.2 Други нетекущи пасиви

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Привлечени средства "Мидия" АД	-	450
Привлечени средства Цибалаб	-	8
Привлечени средства Веи проджект	78	79
Марина Кейп Имоти – Цесия	507	-
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	107	114
Други	181	528
	<b>873</b>	<b>1 502</b>

## 16. Задържения към доставчици и клиенти

### 16.1 Получени аванси от клиенти

Получените аванси от клиенти общо в размер на 180 хил.лв. са формирани от клиенти по аванси за договор за поддръжка - 72 хил.лв., аванси за нощувки за 20 х.лв, аванси за мероприятие 12 х.лв. и от Депозити за представителство - 0 хил.лв, депозити - 76 хил.лв.

### 16.2 Задължения към свързани предприятия

Задължения към свързани лица	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ	2 702	2918
Марина Кейп Турс ЕООД		-
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 702</b>	<b>2 918</b>

Дружеството дължи на Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ 2 702 хил. лв. по Договор за управление и поддръжка на търговски и жилищни обекти в комплекс "Марина Кейп" за 2013 2014, 2015 , 2016 и 2017 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.

### 16.3 Задължения към доставчици и клиенти

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
ЕВН България Електроразпределение АД	7	4
Вентенержди ООД	157	157
Булвинтрейд	23	23
Ахелой 2012 ООД	-	526
Други	182	176
	<b>369</b>	<b>886</b>

## 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 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Задължения за заплати	-	4
Задължения за осигуровки	155	59
Задължения към персонала и осигурителни институции	<b>155</b>	<b>63</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2018 г. Средносписъчният брой на персонала за 2017 г. е 35 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 – 52 хил. лв. и туристически данък – 8 хил.лв.

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Данъчни задължения	332	283
<b>ОБЩО:</b>	<b>332</b>	<b>283</b>

### 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
<b>ОБЩО:</b>	<b>169</b>	<b>154</b>

## 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	0,40
Материали под прага на ст-ст	-	0,00
Ел.енергия	116	46,59
Материали и резервни части за дейността	52	20,88
Почистващи препарати	7	2,81
Консумативи	39	15,66
Гориво-смазочни	34	13,65
Други	-	0,00
<b>Общо:</b>	<b>249</b>	<b>100%</b>

## 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	209	19,00
Комисионни	50	4,55
Комуникационни услуги	16	1,45
Абонаментни услуги	26	2,36
Поддръжка и управление	515	46,82
Счетоводни услуги	4	0,36
Други външни услуги за дейността	280	25,45
<b>Общо:</b>	<b>1100</b>	<b>100%</b>

## 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	1608	1357
Други приходи	1542	52
Общо	<b>3571</b>	<b>1904</b>

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.

Другите приходи представляват отписани по давност задължения.

### 24. 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.

## **25. Събития след датата на баланса**

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