

МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Междинен финансов отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	717	856
Нематериални активи	6	4	9
Финансови активи	7	10	10
Нетекущи активи		731	875
Отсрочени данъци	11.1	21	21
		752	896
Текущи активи			
Материали	8	676	587
Стоки	9	301	284
Търговски вземания-предоставени аванси	10	1747	1091
- в т. ч. вземания от свързани лица		1529	1027
Данъчни вземания	11	23	15
Други вземания	12	569	22
Пари и парични еквиваленти	13	37	898
Текущи активи		3 353	2 897
Общо активи		4 105	3 793

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /



Ръководител:

Веселин Терзиев



Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Собствен капитал	14		
Собствен капитал	14.1	5	5
Неразпределена печалба/загуба		(361)	(461)
Текуща печалба/загуба	14.2	279	99
Общо собствен капитал		(77)	(357)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	46	83
Други нетекущи пасиви	15.1 15.2	1361	1333
Общо нетекущи пасиви		1407	1416
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:	16	2 287	1 750
- Получени аванси от клиенти		200	198
- Краткосрочни задължения към свързани лица		1 770	1 258
Данъчни задължения	18	243	143
Задължения към персонала и осигурителни институции	17	31	673
Други задължения	19	214	168
Общо текущи пасиви		2 775	2 734
Общо пасиви		4 182	4 150
Общо собствен капитал и пасиви		4 105	3 793

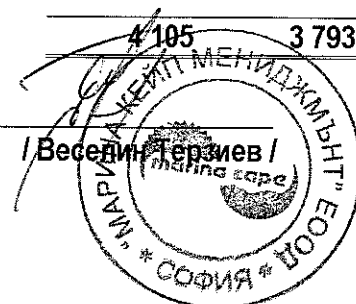
Изготвил:

/ "Оптимиза одит" АД /



Ръководител:

/ Веселин Терзиев /

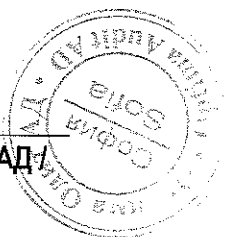


Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Приходи от продажби	23	2 418	2 363
В т.ч. продукция		370	381
В т.ч. стоки		194	199
В т.ч. услуги		1784	1692
В т.ч. други		70	91
Себестойност на продажбите		(2 072)	(2 209)
Разходи за материали	20	(378)	(453)
Разходи за външни услуги	21	(863)	(744)
Разходи за амортизация		(146)	(176)
Разходи за персонала	17	(311)	(367)
Разходи за обезценка		(45)	(52)
Други разходи		(47)	(84)
Балансова стойност на продадените активи	19	(147)	(157)
Изменение на запасите от продукция и НП		(135)	(176)
Оперативна печалба/ (загуба)		346	154
Финансови разходи		(67)	(61)
Финансови приходи		-	-
Извънредни приходи/разходи		-	3
Промени в справедливата стойност на инв.имоти			
Печалба/ (загуба) преди данъци		279	96
Разходи за данъци, отсрочени корп.данъци			3
Печалба/ (загуба)		279	99
Доход на акция			
Общ годишен всеобхватен доход		279	99

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД



Ръководител:

Веселин Терзиев /



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 2012г.	5	0	0	(461)	(456)
Всеобхватен доход					
Грешки					
Печалба/Загуба				99	99
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2011 година					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2012 г.	5			(362)	(357)

Всички суми са в '000 лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	5			(362)	(357)
Всеобхватен доход					
Грешки				1	1
Печалба/Загуба				279	279
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2012 година					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2013 г.	5			(82)	(77)

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /

Ръководител:

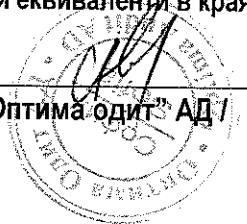
/ Веселин Терзиев /

Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2261	2249
Плащания към доставчици	(1263)	(2143)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(931)	(236)
Плащания за данъци	(56)	(64)
Други плащания от оперативна дейност	(619)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(608)	(256)
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(-)	(56)
Продажба на участие в дъщерно дружество		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(-)	(56)
Финансова дейност		
Получени банкови заеми		
Плащания по заеми	(253)	(201)
Изплатени задължения по лизингови договори		
Получени заеми		587
Плащания на лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	(253)	386
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(861)	74
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	898	824
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	37	898

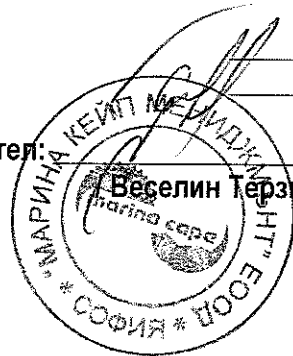
Изготвил:

/ "Оптималодит" АД /



Ръководител:

Веселин Терзиев /



Пояснения

1 Обща информация

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

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

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

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

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

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период за 2012 година.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2012 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.
- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.
- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато с приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при

уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

4.3 Приходи и разходи

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

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и 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 отчета за всеобхватния 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 2012 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.7 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, 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.

Информацията 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 2013 г.	263	570	339	546	1718
Новопридобити активи	1		1		2
Отписани активи					
Салдо към 31 декември 2013 г.	264	570	340	546	1720
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2013 г.	167	69	292	334	862
Отписани активи					
Амортизация	37	24	41	39	141
Салдо към 30 декември 2013 г.	204	93	333	373	1003
Преоценка на материалните активи					
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	60	477	7	173	717

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”.

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

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

1. Към „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК” АД

1.1. Договор за банков кредит за инвестиционни средства №21, сключен на 24.03.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 100 000 (сто хиляди) лева, за финансиране оперативната дейност на Дружеството. На 23.05.2012 г. Дружеството сключва нов Анекс към Договора за банков кредит със срок на погасяване **на 25.03.2013 г.**

Учредяване на залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитоискателя и третите лица в национална и чужда валута, на които са титуляри в УКБ по ЗДФО в размер на 120 000 лв.

Учредена Първа по ред морска ипотека на следните моторни лодки собственост на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД с обща пазарна стойност – 237 000 лв. съгласно експертна оценка и документ за собственост – Позволителни за плаване и фактура EUE/08/000016.

- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-858 "Марина кейп" с позволително за плаване 21-3689-08.

- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-859 "Марина кейп" с
 разрешително за плаване 21-3690-08.
- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-860 "Марина кейп" с
 разрешително за плаване 21-3725-08.
- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-861 "Марина кейп" с
 разрешително за плаване 21-3726-08.

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

6 Нематериални дълготрайни активи

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

Нематериални активи

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2013 г.	50	50
Новопридобити активи	1	1
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2013 г.	51	51
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2013 г.	41	41
Отписани активи		
Амортизация	6	6
Салдо към 31 декември 2013 г.	47	47
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	4	4

7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2013	%	31.12.2012	%
	'000 лв.	участие	'000 лв.	участие
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100	10	100
Общо	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

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Гориво-смазочни	7	6
Основни материали	633	536
Материали Снек бар	20	22
Материали Пицария	16	21
Материали Бирария	-	2
Общо:	676	587

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

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	227
Общ склад-стоки	68	49
Плод и зеленчук		
Супермаркет	6	8
Боулинг бар		
Общо:	301	284

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

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Вземания от доставчици	34	14
Вземания от клиенти	1713	1077

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 Мениджмънт" 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 1484 хиляди лева общо. Част от него, в размер на 242 хиляди лева, е формирано по Договор за управление на недвижими имоти, собственост на Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ. Остатък от 1242 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 45 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор.

11 Данъчни вземания

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Авансови вноски ЗКПО	15	15
ДДС за възстановяване	8	
11.1	31.12.2013	31.12.2012
Отсрочени данъци	21	21

12 Други вземания

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Вземания от подотчетни лица	136	3
Гаранции и други	433	19
Общо	569	22

Другите вземания представляват гаранциите свързани със сключени договори с ЕВН България за 10 хил. лв. и МРРБ за отдаване на концесия плажна ивица в гр. Ахелой за 1 хил. лв и други вземания за 301 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:

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	37	898
- български лева	34	896
- евро	3	2

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 Текуща печалба

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Текуща печалбата/загуба	279	99

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

Приход	31.12.2013	(%)	Разход	31.12.2013	(%)
Продукция	370	15.30	Ел. енергия	204	9.72
Стоки	194	8.02	Материали	59	2.81
Нощувки	459	18.98	Наемно управление	613	29.22
Поддръжка	947	39.16	Амортизации	146	6.96
Забавления	96	3.97	Заплати	264	12.58
Съвместна дейност	70	2.89	Осигуровки	47	2.24

15 Нетекущи пасиви

15.1 Задължения към финансови предприятия

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Банкови заеми	46	83
В т.ч. дългосрочни задължения		
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	46	83

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

Име на кредитора	Лихвен процент	Падеж	Валута, в която се извършват плащанията
Уникредит Булбанк	12,25%	25.03.2013	BGN

На 24.03.2009 г. е сключен Договор за кредит-тип овърдрафт между "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД и "Уникредит Булбанк" АД. Разполагаемата сума е до 100 хил.лв. Лихвата, в размер на 12,25% се дължи ежемесечно и се изчислява върху използваната сума. Погасяването на главницата по кредита е с падеж 24.03.2010 г. С Анекс от 23.05.2012 г. срокът за погасяване на кредита се удължава на 25.03.2013 г.

15.2 Други нетекущи пасиви

	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Привлечени средства "Мидия" АД	450	450
Титан България	260	-
Интеркапитал ЕООД	221	-
Депозирани средства	352	870
Привлечени средства Цибалаб	8	8
Привлечени средства Веи проджект	70	5

Други

В т.ч. дългосрочни задължения

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

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

На 24.08.2010 г. е сключено тристранно Споразумения между "Титан България" ООД, "Мидия" АД и "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД. Съгласно него, трите страни се споразумяват дълга на "Титан България" ООД към "Мидия" АД, да бъде поет от "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД до размера на дълга на "Марина кейп мениджмънт" ЕООД към "Титан България" ООД-500 хил. лв. Дружеството е погасило към "Мидия" АД първата вноса в размер на 50 хил.лв. Депозитните средства представляват получени средства по сключен договор за цедиране на част от вземанията на „Марина кейп мениджмънт“ ЕООД с „Интеркапитал“ ЕООД с остатъчна стойност 221 хил. лв. и сключен договор за брокерски услуги с "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ за 136 хил. лева.

1 361

1 333

16 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за извършени услуги от доставчици, които не са разплатени към 31.12.2012 г.и към 31.12.2013г. Задълженията са със степен на изискуемост до 1 година.

Задължения към свързани лица

Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ
 Марина Кейп Турс ЕООД
Общо:

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
1 762	1 250
8	8
1770	1258

Задълженията са формирани от сделки с Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ. Дружеството дължи 497 хил. лв. -наем.
 Дружеството дължи 1265 хил. лв. по Договор за управление и поддръжка на търговски обекти в комплекс "Марина кейп", 2010, 2011 и 2012 г. "Марина кейп Мениджмънт" ЕООД извършва управлението и поддръжката на търговски обекти, собственост на "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ и превежда приходите от тях по сметката на собственика. Задължението към „Марина Кейп Турс“ е 8 хил.лв.и е в резултат на сключен договор за поддръжка на плажа през 2011 г., свързан с осигуряването на всички необходими условия за ползване му от клиентите на ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Задължения към доставчици и клиенти

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
317	294

Задълженията към доставчици са в размер на 317 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

БЕЛИНА ЕКО-ДОНКА ЯНЕВА ЕТ	64	89
ОПТИМА ОДИТ АД	16	16
ЕВН Б/Я ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	32	32
БРУС ЕООД	-	6
А И З ЕООД	82	17
ВЕНТЕНЕРДЖИ ООД	18	18
СЪН АУТ-ЪФ-ХОУМ МЕДИЯ ООД		

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
1	1
64	89
16	16
32	32
-	6
82	17
18	18

Получени аванси

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
200	198

Получените аванси са в размер на 200 хил. лв. Те са формирани по договори за управление и поддръжка с физически лица, собственици на недвижими имоти.

17 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

Задължения за заплати	8	514
Задължения за осигуровки	23	159
Задължения към персонала и осигурителни институции	31	673

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
8	514
23	159
31	673

Текущата част от задълженията към персонала са формирани през второто тримесечие на 2013г. Задълженията за осигуровки към настоящи и бивши служители на Дружеството от 2011 и 2012 г., следва да бъдат уредени през първото тримесечие на 2014 г.

18 Данъчни задължения

Задълженията за данъци, включени в Баланса, се формират от данъци по ЗДДФЛ, текущо начислени към м.09,2013 г.- 280 хил.лв., туристически данък-1х.лв и ДДС за внасяне - 194 хил.лв.и ДОД-85х.лв

Данъчни задължения

31.12.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
243	143

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 Договор за съвместна дейност с външна фирма – "Теоком" ЕООД. По силата на тези договори съвместно се експлоатират търговските обекти "Марина грил" и "Воден бар". Тук са включени и приходи от услуги по електронни разплащания с клиенти на комплекса.

20 Разходи за материали

В следващата таблица са представени разходите за материали към 31.12.2013 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Канцеларски материали	1	0.26
Материали под прага на ст-ст	-	-
Ел.енергия	204	53.97
Материали и резервни части за дейността	59	15.61
Почистващи препарати	17	4.50
Консумативи	39	10.32
Гориво-смазочни	55	14.55
Други	3	0.79
Общо:	378	100

21 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги към 31.12.2013 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Данъци и такси	14	1.62
Комисионни	37	4.29
Комуникационни услуги	21	2.43
Абонаментни услуги	11	1.27
Поддръжка и управление	664	76.94
Почистващи услуги	33	3.82
Счетоводни услуги	-	-
Други външни услуги за дейността	64	7.42

Общо:	863	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	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
На готова продукция	370	381
На стоки	194	199
От управление и поддръжка, нощувки и др.	1784	1692
Други приходи	70	91
Общо	2418	2363

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 .