

# MARINA CAPE MANAGEMENT EOOD

## Financial Report

31<sup>st</sup> December 2012

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO  
The Management of  
"MARINA CAPE MANAGEMENT" EOOD  
Sofia

### *Report on the company's financial statement*

I have audited the accompanying financial report of "Marina Cape Management" EOOD, (the "Company"), including the report for the financial condition as of 31 December 2012 and the comprehensive income statement, the statement of changes in equity, the cash flow statement for the year ended on that date, as well as the summarized disclosure of the essential accounting policies and the other explanatory enclosures.

### *Responsibility of the management for the financial report*

The responsibility for the preparation and the true presentation of this financial report in compliance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), adopted by the European Commission are borne by the management. This responsibility includes: elaborating, implementing and maintaining an internal control system related to the preparation and the true presentation of the financial reports which cannot contain any substantial inaccuracies, deviations and discrepancies, whether caused by fraud or error; selection and application of suitable accounting policies and preparation of approximate accounting estimates which must be reasonable under the particular circumstances.

### *Responsibility of the auditor*

The responsibility of the auditor is to report opinion on this financial report, based on the performed audit. This audit has been performed in compliance with the professional requirements of the International Auditing Standards. These standards imply observing the ethical requirements as well as planning and performing the audit in a way which let us confirm with reasonable assurance the extent to which the financial report does not contain any substantial inaccuracies, deviations and discrepancies.

### *Basis for an opinion*

The audit includes performance of procedures in order to obtain audit evidence relevant to the amounts and disclosures in the financial report. The selected procedures depend on the auditor's estimation, including valuation of risks from substantial inaccuracies, deviations and discrepancies, whether caused by fraud or error. When carrying out these risk valuations the auditor takes into account the company's internal control system related to the preparation and the true presentation of the financial report in order to develop audit procedures which are suitable under these circumstances, but not to express opinion on the efficiency of the company's internal control system. The audit also includes assessment of the relevance of the applied accounting policies and the reasonability of the approximate accounting estimates made by the management, as well as valuation of the whole presentation of the financial report.

I consider that the audit I have performed represents adequate and suitable basis for the expressed auditor's opinion.

### *Auditor's opinion*

As a result, I certify that the financial report represents truthful all financial and property matters of importance as of 31<sup>st</sup> December 2012, as well as the final financial result, the change in cash flows and equity for the year in accordance with International Financial Reporting Standards, endorsed by the EU and the Bulgarian legislation.

***Paragraph for emphasis on matter***

Without qualifying my opinion I draw attention to the fact that the annual financial report of the Company is prepared on the basis of the going concern principle which means that the Company is able to continue its activity in the foreseeable future and that the management do not plan to terminate that activity. Considering the fact that as of 31<sup>st</sup> December 2012 the current liabilities exceed the current assets by BGN 145 thousand but the accumulated losses from previous reporting periods, the net value of equity is negative – BGN 357 thousand.

***Report on other legal and regulatory requirements***

I examined the annual management report of the Company as of 31<sup>st</sup> December 2012, which is not part of the financial report. The historical financial information, presented in the management report prepared by the management corresponds to in its matter of importance to the financial information contained in the 31<sup>st</sup> December 2012 report, prepared according the International Financial Reporting Standards, endorsed by the EU and the national legislation. The responsibility for the preparation of the management report lies within the management of the Company.

30 March 2013  
Sofia

.....  
Dafin Sredkov  
certified expert accountant  
registered auditor

## Report for the financial condition

	Notes	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property, machinery, equipment and facilities	5	856	976
Intangible assets	6	9	14
Financial assets	7	10	10
Non-current assets		<u>875</u>	<u>1 000</u>
Deferred tax assets	11.1	21	18
		<u>896</u>	<u>1 018</u>
<b>Current Assets</b>			
Materials	8	587	483
Goods	9	284	249
Trade receivables - advance payments	10	1091	663
- incl. receivables from related parties		1027	608
Tax receivables	11	15	15
Other receivables	12	22	11
Cash and cash equivalents	13	898	824
Current assets		<u>2 897</u>	<u>2 245</u>
<b>Total assets</b>		<u><u>3 793</u></u>	<u><u>3 263</u></u>

Accountant: \_\_\_\_\_  
 / Optima Audit AD/

Manager: \_\_\_\_\_  
 /Vesselin Terziev/

Auditor: \_\_\_\_\_  
 / Dafin Sredkov /

## Report for the financial condition

	Notes	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
<b>Shareholders' equity</b>	14		
Share capital	14.1	5	5
Undistributed profit / (uncovered loss)		(461)	(326)
Current profit / (loss)	14.2	99	(135)
<b>Total shareholders' equity</b>		<b>(357)</b>	<b>(456)</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>	15		
Liabilities toward financial institutions	15.1	83	100
Other non-current liabilities	15.2	1333	855
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1416</b>	<b>955</b>
<b>Current liabilities</b>			
Liabilities toward suppliers and customers	16	1 750	1 960
- <i>Advance payments</i>		198	236
- <i>Current liabilities toward related parties</i>		1 258	1 457
Tax payables	18	143	71
Salaries and Social security payables	17	673	571
Other liabilities	19	168	162
<b>Total current liabilities</b>		<b>2 734</b>	<b>2 764</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>4 150</b>	<b>3 719</b>
<b>Total shareholders' equity and liabilities</b>		<b>3 793</b>	<b>3 263</b>

Accountant: \_\_\_\_\_  
/ Optima Audit AD/

Manager: \_\_\_\_\_  
/ Vesselin Terziev /

Auditor: \_\_\_\_\_  
/ Dafin Sredkov /

# Comprehensive Income Statement

	Notes	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Revenues from the sale of:	23	2 363	2 378
Finished goods		381	350
Goods for sale		199	128
Services		1 692	1 747
Others		91	153
Cost of goods sold:		2 209	2 483
Expenses for materials	20	(453)	(461)
Expenses for external services	21	(744)	(894)
Expenses for depreciation		(176)	(230)
Expenses for salaries and social security	17	(367)	(458)
Expenses for impairment of assets		(52)	(61)
Other expenses		(84)	(104)
Book value of assets sold	19	(157)	(76)
Change in the inventories of finished goods and work in progress		(176)	(199)
Profit/ (loss) from operations		154	(105)
Financial expenses		(61)	(45)
Financial income			4
Extraordinary costs/ revenues		3	8
Changes in the fair value of investment property			
Profit / (loss) before tax		96	(138)
Net tax expenses		3	3
Net profit / (loss)		99	(135)
Earnings per share			
Total annual comprehensive income		99	(135)

Accountant: \_\_\_\_\_  
/ Optima Audit AD/

Manager: \_\_\_\_\_  
/ Vesselin Terziev /

Auditor: \_\_\_\_\_  
/ Dafin Sredkov /

## Statement of changes in equity

All amounts are in thousand BGN	Share Capital	Premium Reserves	Other Reserves	Retained Earnings	Total Equity
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2011	5	0	0	(301)	(296)
Comprehensive Income					
Errors				(25)	(25)
Profit/Loss				(135)	(135)
Other comprehensive income					
Profit / Loss from revaluation					
Total comprehensive income					
Transactions with owners					
Dividends for 2010					
Total transactions with owners					
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2011	5			(461)	(456)

All amounts are in thousand BGN	Share Capital	Premium Reserves	Other Reserves	Retained Earnings	Total Equity
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2012	5			(461)	(456)
Comprehensive Income					
Errors					
Profit/Loss				99	99
Other comprehensive income					
Profit / Loss from revaluation					
Total comprehensive income					
Transactions with owners					
Dividends for 2011					
Total transactions with owners					
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	5			(362)	(357)

Accountant: \_\_\_\_\_  
/ Optima Audit AD/

Manager: \_\_\_\_\_  
/ Vesselin Terziev /

Auditor: \_\_\_\_\_  
/ Dafin Sredkov /

## Cash flow statement

Notes	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
<b>Cash flow from operating activities</b>		
Cash receipts from customers	2 249	3 057
Cash paid to suppliers	(2 143 )	(2 314)
Cash paid to employees and social security	(236)	(64)
Taxes paid	(64)	(98)
Other payments from operational activity	(62)	(22)
<b>Net cash flow from operating activities</b>	<b>(256)</b>	<b>559</b>
<b>Cash flow from investing activities</b>		
Purchase of property, plant and equipment	(56)	(50)
Sale of investments in subsidiaries		
<b>Net cash flow from investing activities</b>	<b>(56)</b>	<b>(50)</b>
<b>Cash flow from financing activities</b>		
Proceeds on bank loans		
Payments of bank loans	(201)	(510)
Payments on leasing contracts		
Proceeds on loans	587	433
Interest paid		
Other proceeds/payments on financing activities		
<b>Net cash flow from financing activity</b>	<b>386</b>	<b>(77)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>74</b>	<b>432</b>
Cash and cash equivalents as of the beginning of the period	824	392
Foreign exchange rate differences		
<b>Cash and cash equivalents as of the end of the period</b>	<b>898</b>	<b>824</b>

Accountant: \_\_\_\_\_  
/ Optima Audit AD/

Manager: \_\_\_\_\_  
/ Vesselin Terziev /

Auditor: \_\_\_\_\_  
/ Dafin Sredkov /



# Notes

## 1. General information

The company "Marina Cape Management" EOOD is registered in compliance with the Trade Law as an Entity with limited liability. The Company's main activity is related to management and maintenance of properties, renting real estates, consulting and intermediary activity.

The Company is registered as an entity with limited liability and is entered in the Commercial Registry in the Sofia City Court; company case No 12083/ 2006, batch No. 109422, volume 1476, and page 149. The Bulstat Code is 175158218. The legal seat and address of the Company is: 7a Aksakov Str., Sofia.

Managers of the Company are Nicolay Rossenov Handjiev and Vesselin Todorov Terziev.

## 2. Basis for financial statements preparation

The Company organizes and performs the current accounting in compliance with the requirements of the Bulgarian legislation regarding accounting, taxation and trade.

The financial statements of the Company are prepared in compliance with IFRS approved by the European Commission. They include the International Accounting Standards (IAS), International Financial Reporting Standards (IFRS) and SIC - IFRS interpretations. IFRS also include the subsequent changes and complements of these standards and their interpretation, as well as the future standards and their interpretations elaborated by the International Accounting Standards Board (IASB).

## 3. Comparative data

In the present report a comparative data as of the previous period for 2011 is presented.

## 4. Accounting policy

### 4.1. General provisions

The most important accounting policies applied to the preparation of financial statements are presented below.

The financial reports are prepared in compliance with the valuation principles concerning any type of assets, liabilities, revenues, and expenses according to IFRS. The valuation bases are announced in detail in the following points of this accounting policy. The financial statements are prepared in compliance with the going concern principle.

It must be pointed out that the presented financial statements are based on certain accounting estimates and assumptions. Although they are based on the information provided to the management by the date of preparation of the financial statements, the actual results may vary due to the estimates and assumptions made.

No substantial effects in the current, previous and future periods resulting from the initial implementation of the above mentioned standards and interpretations regarding presentation, recognition and estimation of the amounts have occurred.

**Standards, amendments and interpretations which are still not in force and have been applied at an earlier date by the Company**

At the date of approval of these financial statements, certain new standards, amendments and interpretations to existing standards have been published, but are not in force and have been applied at an earlier date by the Company.

The significant effects on current and prior or future periods arising from the first-time application of the new requirements for presentation, recognition and measurement are described below:

**IAS 1 "Presentation of Financial Statements" - other comprehensive income - effective July 1, 2012, adopted by the EU on June 5, 2012**

The Company presents the components of other comprehensive income into two groups, depending on whether they will be reclassified in profit or loss in subsequent periods. Components which are not reclassified, e.g. revaluation of property, plant and equipment are presented separately from components that will be reclassified such as deferred gains and losses on cash flow hedges. As the Company has chosen to present the components of other comprehensive income, before taxes, it should show the amount of tax for each group separately. The name of the income statement has been changed to "statement of profit or loss and other comprehensive income".

**Standards, amendments and interpretations, which are still not in force and have not been applied at an earlier date by the Company**

The following new standards, amendments and interpretations have been already published but have not been enforced yet and have not been applied earlier by the Company:

**IFRS 1 "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" - changes on hyperinflation and fixed dates, effective July 1, 2011, not yet adopted by the EU.**

**IFRS 1 "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" - government loans, effective since 1 January 2013, not yet adopted by the EU.**

**IFRS 7 "Financial Instruments: Disclosures" - Netting of financial assets and financial liabilities – effective since 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

The new disclosures are associated with quantitative information on recognized financial instruments, which are netted in the statement of financial position as well as those financial instruments for which there is a netting agreement regardless whether they are netted.

**IFRS 9 "Financial Instruments" effective from 1 January 2015, not yet endorsed by the EU**

IFRS 9 is the first part of the project of the International Accounting Standards Board (IASB) to replace IAS 39 "Financial Instruments: Recognition and Measurement". It replaces the four categories of financial assets in their assessments of IAS 39 classification based on a single principle. IFRS 9 requires all financial assets to be measured at either amortized cost or fair value. Amortized cost provides information that is useful in making decisions regarding financial assets that are held primarily to the receipt of cash flows represent the payment of principal and interest. For all other financial assets, including those held for trading, fair value is the most relevant measurement basis. IFRS 9 eliminates the need for multiple methods of depreciation and depreciation method provides only for assets carried at amortized cost. Additional sections in relation to impairment and hedge accounting are still being developed. The Company does not

expect the changes to be implemented before the release of all sections of the standard and currently can not assess their overall effect.

**IFRS 10 "Consolidated Financial Statements" effective from 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

IFRS 10 "Consolidated Financial Statements" introduces a new definition of control based on certain principles that should apply to all investments in determining the basis for consolidation. According to preliminary analyzes of leadership IFRS 10 does not lead to changes in the classification of the existing investments of the Company as of 31.12.2012

**IFRS 11 "Joint Arrangements" effective from 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

**IFRS 10, 11, 12 - Transitional provisions, effective from 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

The transitional provisions allow companies not to apply IFRS 10 retrospectively in certain circumstances and to present comparative information adjusted IFRS 10, 11, 12 only a previous comparative period. Provisions exempt companies from the requirement to present comparative information in financial statements for periods prior to the first financial year in which IFRS 12 is attached.

**IFRS 12 "Disclosure of interests in other entities" effective from 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

IFRS 12 "Disclosure of interests in other entities" is a new standard on disclosure requirements for all forms of interests in other entities, including joint ventures, associates, special purpose entities and other unconsolidated companies.

**IFRS 13 "Fair Value Assessment" effective from 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

IFRS 13 "Fair Value Assessment" defines fair value as the price that would be received upon sale of an asset or paid to transfer a liability in customary transaction between market participants at the measurement date. The standard clarifies that fair value is based on trades executed on the main market for the asset or liability, or failing that - the market with the most favorable conditions. The main market is the largest volume and activity for the asset or liability. Management is currently reviewing the methodology for assessing the fair value of the new requirements and still analyzes the effect of the change on the financial statements.

**IAS 1 "Presentation of Financial Statements" - other comprehensive income - effective since 1 July 2012, adopted by the EU on 5 June 2012**

The amendments require the production of components of other comprehensive income into two groups, depending on whether they will be reclassified in profit or loss in subsequent periods. Components that are not reclassified, e.g. revaluation of property, plant and equipment are presented separately from components that will be reclassified as deferred gains and losses on cash flow hedges. Companies selected to present components of other comprehensive income before taxes must show the amount of tax for each group separately. The name of the income statement has been changed to "statement of profit or loss and other comprehensive income", but can use other titles. The amendments should be applied retrospectively.

**IAS 12 "Income Taxes" - Deferred tax - effective since 1 January 2012, not yet endorsed by the EU**

The standard requires companies to evaluate deferred tax assets related to, depending on how it is expected to be restored to their carrying amount through use or sale. Since for investment properties reported at fair value in accordance with IAS 40 "Investment Property" it is difficult and subjective to determine how much you will be reimbursed by subsequent use or sale, an exception to that rule is introduced – rebuttable presumption that the carrying value of these investment properties will be recovered only through sale. As a result of the amendments included SIC 21 "Income Taxes - Recovery of Revalued Non-Depreciable Assets", would be canceled.

**IAS 19 "Employee Benefits" effective since 1 January 2013, adopted by the EU on 5 June 2012**

Amendments to IAS 19 remove the corridor method and require the presentation of financial costs and revenues on a net basis. Actuarial gains and losses are renamed revaluation and should be recognized immediately in other comprehensive income. They are not reclassified to profit or loss in subsequent periods. The amendments apply retrospectively in accordance with IAS 8 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors". No major changes are expected for the company applies the corridor method or does not recognize all actuarial gains and losses directly in a profit or loss.

**IAS 27 "Separate Financial Statements" (revised) effective since 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

IAS 27 "Separate Financial Statements" (revised) now applies only to individual financial statements; the requirements are not substantially altered.

**IAS 28 "Investments in associates and joint ventures" (Revised) effective since 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

**IAS 32 "Financial Instruments: Presentation" (amended) effective from 1 January 2014, not yet endorsed by the EU**

The amendment specifies that a netting of assets and liabilities should be in force at the time, not to arise by a future event. It should also be exercised by all parties in the ordinary course of business and in the case of default, insolvency or bankruptcy.

**IFRIC 20 "Cost of removal and surface cleaning in the production phase of the mine" effective since 1 January 2013, not yet endorsed by the EU**

**Annual 2011 Improvements effective since 1 January 2013, not yet adopted by the EU**

- Amendments to IFRS 1 clarifies that an entity can apply IFRS 1 more than once under certain circumstances. A right to choose the application of IAS 23 from the date of transition or an earlier date is introduced.
- IAS 1 amendment clarifies that entities that represent two comparative periods in the statement of financial position in accordance with IAS 8, should include information about the opening balance of the previous period in the notes. If management presents on his own additional comparative information in the statement of financial position or income statement and notes, it should include additional information.
- The amendment to IAS 16 clarifies that spare parts and servicing equipment are classified as property, plant and equipment, not inventory, where applicable definition of property, plant and equipment and are used for more than one year.
- The amendment to IAS 32 clarifies that the reporting of income tax in respect of dividends and expenses on transactions with owners in accordance with IAS 12. Income

tax relating to the distribution of dividends is recognized in profit or loss as income tax expenses related to transactions with owners recognized directly in equity.

- The amendment to IAS 34 clarifies that the total assets and liabilities by segment is presented in the interim financial statements, if this information is regularly provided to the persons responsible for making operating decisions and it has changed significantly compared to information disclosed in the last annual financial statements.

#### 4.2. Transactions in foreign currency

The elements of the financial statements of the Company are valued in the currency of the general economic environment in which the Company performs its activity ("functional currency"). The financial statements of the Company are prepared in BGN which is the functional and presenting currency of the Company.

The transactions in foreign currency are accounted for when they are initially recognized in the accounting currency of the Company at the official foreign exchange rate for the transaction date, (the fixing announced by the Bulgarian National Bank). The gains and losses from foreign exchange operations, arising when arranging those transactions and revaluating the positions in foreign currency at the end of the period, are reflected in the Income Statement.

The Currency Board in Bulgaria was introduced on 1 July 1997 in accordance with the recommendations of the International Monetary Fund (IMF) and initially the BGN was fixed to Deutsche Mark in proportion 1:1. When the Euro was introduced, the BGN was fixed to the Euro in proportion 1EUR = 1.95583 BGN.

#### 4.3. Revenues and expenses

The revenues include revenues from sales of finished goods, goods for sale, services and other sales.

The revenues shall be valued at fair value of the received or receivable compensation, provided that all the commercial discounts and quantity rabats, made by the Company, have been taken into account. In case of an exchange of similar assets with similar price, the exchange is not counted as a revenue generating transaction. The revenues shall be recognized at the moment of their realization while the expenses shall be recorded in compliance with the principle of matching with the realized revenue.

In case of a sale of finished goods and goods for sale the revenue is recognized if the following criteria are met:

- Substantial risks and rewards of the ownership of goods have been transferred to the buyer;
- The seller retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership, nor effective control over the goods sold;
- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits of the transaction will flow to the entity;
- The costs (both incurred to date and expected future costs) are identified and can be measured reliably;
- When there is a completed stage of the building (contracted with the client) as well as when the respective certificate of use is received;

To summarize, the main principle in the accounting policy of the Company is the Matching principle of the revenues to the expenses. That is, only after the final delivery of the finished goods or the goods for sale and the completion of all the expenses related to producing and packing those goods the revenues shall be recognized.

The revenue related to a service providing transaction shall be recognized when the result of the transaction can be measured reliably.

The operating expenses shall be recorded in the Income Statement at the moment of using the service or on the date of their emergence. The dividends received, excluding those coming from investments in associated entities, shall be recognized at the moment of their distribution.

The gains and losses from foreign exchange operations shall be recognized currently as the transactions are performed and the related foreign exchange differences are realized.

The revenues from fees and commissions are classified as operating revenues.

The revenues from interests shall be recognized on a proportionate time base by using the method of the effective interest rate.

When a receivable is questionable the Company shall reduce its book value to its realizable value - the expected future cash inflow discounted at the initial effective interest rate of the instrument – and continue to unfold the discount in the form of interest revenues.

#### 4.4. Loan expenses

The loan expenses are mainly interest paid on the loans received by the Company. All the loan expenses, including those which can be directly attributed to the purchase of an asset responding to the requirements, shall be recognized as expenses for the period in which they have arisen as part of the “financial expenses” in the Income Statement. In the Comprehensive Income Statement are reported additionally paid bank fees related to renegotiating loan relationships.

#### 4.5. Intangible assets

The intangible assets shall be initially valued at their cost. In case of independent acquisition the cost is equal to the purchase amount plus all non-recoverable taxes and the direct expenses made in relation to the preparation of the asset for exploitation.

The subsequent valuation shall be performed at acquisition cost less the accumulated amortization and impairment losses. The impairments shall be reported as an expense and are recognized in the Income Statement for the respective reporting period.

The subsequent expenses arising in relation to the intangible assets after the initial recognition shall be recognized in the Income Statement for the period in which they arose unless there is a possibility to help the asset generate more than the initially expected future economic benefits, and when these expenses can be measured reliably and assigned to the asset. If these two conditions are fulfilled the expenses shall be added to the cost of the asset.

The amortization is included in “Expenses for amortization and impairment of non-financial assets”.

The trade brands and licenses are reported at historical price. They have limited useful life and are recorded at their cost less the accumulated amortization.

The Company performs a careful estimation when determining whether the criteria for initial recognition of the expenses as an asset are met. The estimation of the management is based on all the existing information by the date of the Balance Sheet. In addition, all the activities related to the development of a non-current intangible asset are observed and controlled by the management.

The chosen threshold of significance of the non-current intangible assets owned by the Company is BGN 700.

#### 4.6. Property, machines, facilities and equipment (non-current tangible assets)

The property, machines, facilities and equipment are initially valued at their cost, including the cost of acquisition as well as all the directly attributable costs needed to bring the asset in working statement.

The subsequent valuation shall be performed at acquisition cost less the accumulated depreciation and impairment losses. The impairments shall be reported as an expense and are recognized in the Income Statement for the respective reporting period.

The subsequent expenses related to a certain asset from Property, machines, facilities and equipment shall be added to the book value of the asset when it is probable that the asset generates more than the initially expected future economic benefits. Any other subsequent expenses shall be recognized as expenses for the period in which they have occurred.

The Company applies the alternative approach for further valuation of land and buildings, and the recommended approach for all the other non-current tangible assets.

The results from the disposal of non-current assets are determined by comparing the inflows to the book value and are assigned to the financial result for the period.

If the book value of a certain non-current asset is higher than its realizable value, this asset shall be impaired to its realizable value.

Property, machines, facilities and equipment acquired under the conditions of a financial lease shall be depreciated based on their expected useful duration determined by comparing the asset to similar assets, or based on the lease value if the latter has a shorter duration.

The depreciation of property, machines, facilities and equipment is recorded by using the linear method of depreciation on the estimated useful life of the different groups of assets as follows:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| • Buildings               | 25 years   |
| • Machinery and equipment | 3,3 years  |
| • Vehicles                | 4 years    |
| • Office fittings         | 6,67 years |
| • Computers               | 2 years    |
| • Others                  | 6,67 years |

The chosen threshold of significance of the property, machines, facilities and equipment owned by the Company is BGN 700.

The management of the company revises the useful life of the amortized assets at the end of every reported period. As of 31<sup>st</sup> December 2012, the management has determined the useful life of the

assets, which represents the expected period of their use by the Company. The book value of the assets is analyzed in Note 5. The actual useful life could be differentiated from the valuation made due to technical and moral wear-off, mainly of the software products and computer equipment.

#### 4.7. Tests for impairment of intangible assets and property, machines, facilities and equipment

To calculate the impairment the Company defines the smallest distinctive group of assets for which independent cash flows can be determined – a unit generating cash flows. As a result, some of the assets need to be tested for impairment on an individual basis and others on a unit basis, generating cash flows.

All the assets and units, generating cash flows, shall be tested for impairment when events or a change in the circumstances indicate that their book value cannot be reintegrated.

When the realizable value of certain asset or a unit, generating cash flows, is lower than the respective book value, the latter shall be reduced to the amount of the asset's realizable value. This reduction is an impairment loss. In order to determine the realizable value the Company's management calculate the expected future cash flows for each unit, generating cash flows, and determine a suitable discount factor to compute the present value of these cash flows. The data, used to test for impairment are directly related to the last approved forecast budget of the Company, which is corrected if necessary in order to exclude the influence of future reorganizations and substantial improvements of the assets. The discount factors are determined separately for any distinct unit, generating cash flows, and reflect the risk profile estimated by the Company's management.

The impairment losses per unit, generating cash flows, shall be distributed in reduction of the book value of the assets from this unit proportionately to their book value. The Company's management subsequently estimates if indications exist showing that the impairment loss recorded in previous years is reduced or does not exist anymore. An impairment recorder in a previous period shall be reintegrated if the realizable value of the unit, generating cash flows, is more than its book value.

#### 4.8. Financial assets

The financial assets include the following financial asset categories:

- Credits and receivables;
- Investments in subsidiaries

The financial assets are distributed between the distinct categories according to the objective of acquiring them. The category of a given financial instrument determines the valuation method and whether the revenues and expenses shall be reported in the Income Statement or directly in the Company's equity.

When initially recognizing a financial asset, the Company values it at fair value. The expenses related to the transaction, which can be directly assigned to its acquisition or the issue of a financial asset, shall be assigned to the amount of the financial asset or liability, excluding the financial assets and liabilities reported at fair value in the profit or loss.

A financial asset shall be written off when the Company loses control over the contract rights constituting the financial asset, i.e. when the rights to receive cash flows have expired or a substantial part of the risks and benefits concerning the ownership has been transferred. The impairment tests shall



be performed by the date of the Balance Sheet in order to determine whether there is objective evidence on the presence of impairment of specific financial assets or groups of financial assets.

The interest payments and other cash flows related to the ownership of financial instruments shall be reported in the Income Statement at the moment of their receiving regardless of the way of valuating the book value of the financial asset to which they refer.

The credits and receivables are non-derivative financial instruments with fixed payments, which are not traded on an active market. The credits and receivables shall be subsequently valuated at depreciating value by using the method of the effective interest rate.

Substantial receivables shall be tested for impairment separately when they are overdue by the date of the Balance Sheet, or when objective evidence exist showing that the counterparty will not fulfill its obligations. All the other receivables shall be tested for impairment in groups determined according to the counterparty's industry or region as well as according to other credit risks if such risks exist. In this case the percentage of impairment is determined based on historical data about the non-paid liabilities for each specific group.

Investments in subsidiaries are reported at fair value. They are reported as held for sale financial assets, according to IAS 39 Financial Instruments, Recognition and Measurement.

#### 4.9. Inventories

The inventories include materials and finished goods. In the cost of inventories shall be included the purchase cost and other directly attributable costs related to the delivery. The financial expenses shall not be included in the cost of inventories. By the end of each reporting period the inventories shall be valuated at the lower of their cost and net realizable value. The amount of any impairment of inventories to their net realizable value shall be reported as an expense for the period of the impairment.

The net realizable value is the expected selling price of the inventories less the expected costs associated with the sale. In case that the inventories have already been impaired to their net realizable value and in a subsequent reporting period the impairment indications do not hold anymore, the new net realizable value shall be taken. The reintegrated amount can be only up to the book value of the inventories before the impairment. This reintegrated amount shall be reported as a decrease in the expenses for materials for the period in which the reintegration has occurred.

The Company determines the expenses for inventories by using the weighted average method.

In case of a sale of inventories, their book value shall be recognized as an expense for the period in which the respective revenue has been recognized.

#### 4.10. Income taxes

The Company's financial result is subject to taxation with a corporate tax in compliance with Art. 92 of the Corporate Income Tax Act (CITA).

#### 4.11. Cash and cash equivalents

The Company reports as cash and cash equivalents the money held in cash and in bank accounts.

#### 4.12. Equity and dividend payments

The Company's shareholders' equity is completely paid in.

The retained earnings include the current financial result reported in the Income Statement as well as the undistributed profit and uncovered loss from previous years.

#### 4.13. Pensions and other liabilities to the personnel

The short-term liabilities to the personnel include wages, salaries and social contributions.

The Company has not elaborated and does not apply any plans for remuneration of employees after they leave or other long-term remunerations and plans for remuneration of employees after they leave, or in the form of compensations with stocks or shares of the equity.

#### 4.14. Financial liabilities

The financial liabilities include bank loans, commercial and other liabilities as well as financial lease payables.

Financial liabilities shall be recognized when there is a contracted obligation to pay a certain money amount or other financial assets to the counterparty. All the expenses related to interest payments shall be recognized as financial expenses in the Income Statement.

Bank loans are reported in the Company's Balance Sheet, net from the expenses associated with receiving the credit. Financial expenses such as premium payable when settling the debt or its buy-back, and directly attributable to the transaction expenses shall be reported in the Income Statement in accordance with the accruing principle and the effective interest rate method, and shall be added to the carrying value of the financial liability to the extent to which they have not been settled by the end of the period in which they have occurred.

Trade payables shall be initially recognized at nominal value and consequently valued at their depreciating value less any payments associated with settling the liability.

#### 4.15. Provisions, conditional assets and conditional liabilities

Provisions shall be recognized when there is likelihood that present liabilities, as a result of past events, bring about an outflow of resources of the Company and the amount of the liability can be measured reliably. It is possible that the duration or the amount of the cash outflow is not reliable. The current liability rises from the presence of a legal or constructive obligation in consequence of past events. Provisions for restructuring shall be recognized if a detailed restructuring plan is elaborated and applied or if the management has announced the main points of the restructuring plan to the affected persons. Provisions for future losses from the activity shall not be recognized.

The amount recognized as a provision shall be computed based on the most reliable estimation of the expenses necessary to settle the current liability by the end of the reporting period provided that the risk and uncertainty are taken into account, including those related to the current liability. The provisions shall be discounted when the effect of the time differences in the value of money is substantial.

Compensations by third persons in relation to a given liability of the Company shall be recognized as a different asset. This asset, however, cannot be more than the amount of the respective provision.

The provisions shall be revised by any Balance Sheet date and their amount shall be corrected so that it reflects the best approximate estimate by the Balance Sheet date. In the cases in which it is assumed that a resource outflow as a result of a current liability is not likely to occur, such a liability shall not be recognized. The Company does not recognize any conditional assets since recognizing them may result in recognizing an income which may never be realized.

#### 4.16. Significant estimations of the management when applying the accounting policy

The significant estimations of the Management when applying the accounting policies of the Company, which have the most essential influence on the financial statements, are described below. The main sources of uncertainty when using the approximate accounting estimates are described in point 4.17.

#### 4.17. Uncertainty of the approximate accounting estimates

Preparing the financial report the management makes a number of suppositions, estimations, and assumptions associated with the recognition and valuation of assets, liabilities, revenues and expenses.

The actual results may differ from the suppositions, estimations, and assumptions made by the management and very rarely correspond to the results estimated in advance.

Information about the existing suppositions, estimations, and assumptions which have the most essential influence on the recognition and valuation of assets, liabilities, revenues and expenses is presented below.

##### 4.18.1. Impairment

As impairment loss shall be recognized the amount by which the book value of a given asset or a unit generating cash flows exceeds its realizable value. In order to determine the realizable value the Company's management calculates the expected future cash flows for each unit generating cash flows and determines the suitable discount factor to compute the net present value of these cash flows. To calculate the expected future cash flows the management makes suppositions on the future gross income. These assumptions are associated to future events and circumstances. The actual results may vary and impose substantial corrections in the Company's assets for the next reporting year.

In most cases determining the applicable discount factor includes performing suitable corrections due to market risk and risk factors which are specific for the different assets.

##### 4.18.2. Deferred tax assets

The deferred profit taxes are determined by the application of the liabilities' method, on the basis of the temporary differences arising between the tax basis of the assets and the liabilities and their book values in the financial report. Deferred taxes however are not acknowledged if they arise from initial recognition of an asset or a liability in a transaction other than a business combination and which on the date of the transaction does not have an effect neither on the accounting nor on the taxable profit or loss. The deferred taxes are determined through the application of those tax rates and regulations which are enacted or essentially enacted as of the date of the financial report and it is expected to be applied when the deferred tax assets or the deferred tax liabilities arise retroactively.

The deferred tax assets are acknowledged up to the amount to which it is possible profits to be realized in the future which shall allow the use of the temporary differences.

In compliance with the current legislation profits are levied with a corporate income tax in the amount of 10%. For the calculation of the amount of the deferred taxes a tax rate of 10% is used which is expected to be valid for the reversal.

For the calculation of the amount of the deferred taxes a tax rate of 10% is applied due to lack of reliable information about forthcoming changes in the rate of the corporate income tax.

#### 5. Property, machines, facilities and equipment (tangible assets)

The book value of the property, machines, facilities and equipment can be presented as follows:

Tangible Assets	Fixtures and fittings	Buildings – investment properties	Machines and equipment	Vehicles	Total
	'000 BGN	'000 BGN	'000BGN	'000 BGN	'000 BGN
<b>Carrying value</b>					
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2012	237	570	333	527	1667
Newly acquired assets	26		6	19	51
Written-off assets					
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	263	570	339	546	1718
<b>Depreciation</b>					
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2012	132	45	220	294	691
Written-off assets					
Depreciation	35	24	72	40	171
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	167	69	292	334	862
<b>Revaluation of tangible assets</b>					
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	96	501	47	212	856

The Company owns property – 2 buildings. They are acquired through a purchase contract with the mother company. In the buildings are located 2 commercial objects – Snack bar “Antika” and Pizzeria “Antika”.

Assets owned by “Marina Cape Management” EOOD given as collateral for credits received by the Company.

Assets owned by “Marina Cape Management” EOOD given as collateral for credits received by the Company:

#### 1. Towards “UniCredit Bulbank” AD

1.1 Contract for an investment bank credit № 21/2009, concluded on 24.03.2009 for the amount of 100 000 BGN (one hundred BGN) to finance the Company's operating activity. On 23.05.2012, the Company signs an Annex to the contract with maturity date 25.03.2013.

With regard to the contract for the bank credit there is established a pledge on all current and future receivables of the borrower and the third parties in national and foreign currency of which they are titulars in UniCredit Bulbank AD under the Law on the contracts for financial security in the amount of BGN 120 000.

A first in line marine mortgage is established on the following motor boats which are owned by "Marina Cape Management" EOOD with total market value – BGN 237 000 pursuant to an expert appraisal and deeds – Sailing permits and invoice EUE/08/000016.

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| • Mortgage contract № 493/2009 | of Motor yacht 858 "Marina Cape" with permit for navigation 21-3689-08. |
| • Mortgage contract № 493/2009 | of Motor yacht 859 "Marina Cape" with permit for navigation 21-3690-08. |
| • Mortgage contract № 493/2009 | of Motor yacht 860 "Marina Cape" with permit for navigation 21-3725-08. |
| • Mortgage contract № 493/2009 | of Motor yacht 861 "Marina Cape" with permit for navigation 21-3726-08. |

The Company is a joint debtor on a credit limit amounting to 2 562 682.48 Euro, according to contract № 0010-0940-00000000254 between "Intercapital Property Development" ADSIC and "Piraeus Bank Bulgaria" AD.

## 6. Intangible non-current assets

The intangible assets of the Company include acquired software licenses. Their book value for the current reporting period can be presented as follows:

Intangible Assets	Licenses '000 BGN	Total '000 BGN
Carrying value		
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2012	49	49
Newly acquired assets	1	1
Written-off assets		
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	50	50
Depreciation and impairment		
Balance as of 1 <sup>st</sup> January 2012	35	35
Written-off assets		
Depreciation	6	6
Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	41	41
Total Balance as of 31 <sup>st</sup> December 2012	9	9

## 7. Financial assets – investments in subsidiaries

The Company has the following investments in subsidiaries:

Name of the subsidiary	31.12.2012 '000 BGN	% ownership	31.12.2011 '000 BGN	% ownership
Marina Cape Tours EOOD	10	100	10	100
Total	10	100		

The Resolution of the Board of Directors of "Intercapital Property Development" ADSIC, as a private owner of the capital of "Marina Cape Tours" EOOD, to sell all the shares of "Marina Cape Tours" EOOD to "Marina Cape Management" EOOD was taken on 28.10.2009. The Resolution of the Board of Directors of "Intercapital Property Development" ADSIC, as a private owner of the capital of "Marina Cape Management" EOOD, to purchase the shares was taken on 29.10.2009.

The Contract for transferring the company's shares was signed on 02.11.2009 and the change of the private equity owner was registered in the Commercial Register on 04.11.2009 under No. 20091104123740.

## 8. Materials

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Fuel greasing	6	5
Basic materials	536	446
Materials Snack bar	22	9
Materials Pizzeria	21	23
Materials Pub	2	-

The basic materials form the contents of the product of labor or play a main role in the exploitation activity. These are materials with a low useful duration which shall be calculated directly in the cost of the tourist service. These are beddings, electrical devices, folding temporary beds, curtains for the serviced apartments, spare parts, metal trash containers, sanitary materials etc.

## 9. Goods for sale

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Warehouse goods – furniture	227	229
General warehouse - production	49	
Groceries store		
Supermarket	8	19
Bowling bar		1

The Company maintains a high level of warehouse goods. These are mostly purchased furniture – pieces of furniture, electronic devices, and sanitary faience. The same goods are being realized through a direct sale to the company's clients. The goods in the Supermarket and the Bowling bar are mostly foodstuffs and are being sold without any processing.

When writing off the goods the weighted average method shall be applied – a weighted average price shall be calculated for each reporting groups of goods.

## 10. Trade receivables – advance payments to suppliers

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Suppliers' receivables	14	20
Clients' receivables	1 077	643

The suppliers' receivables consist of the advance payments for future delivery of goods and services. The receivables' extent of executability is within one year. The Company does not expect any of the suppliers not to fulfill their obligations in compliance with the contracts concluded beforehand.

The clients' receivables consist of concluded Contracts for management and maintenance and representation of real estates with the owners and the associated non-paid installments. The receivables' extent of executability is within one year.

All the commercial and other receivables of the Company have been tested for impairment indications.

The clients' receivables are non-paid amounts due to "Marina Cape Management" EOOD for performed services.

The trade receivables' book value is assumed to be a reasonable approximate estimation of their fair value.

The Company has clients' receivables which are current with a term of executability between 180 and 360 days. There is only a small part of the Client receivables that are with term of executability more than 360 days – those are BGN 60 thousand.

The Company does not expect any of the clients not to pay in compliance with the contracts concluded beforehand.

All the commercial receivables are subject to credit risk. The Company's management does not identify any specific credit risks as the commercial receivables consist of a large number of different clients.

### Related parties receivables

The Company's receivable from "Intercapital Property Development" ADSIC amounts to BGN 988 000. Part of it, BGN 219 000 is formed according to a Contract for management of real estate properties that are owned by "Intercapital Property Development ADSIC. The rest, BGN 769 000 is formed according to a contract with Intercapital Property Development ADSIC for the management of the properties owned by them.

The receivable of "Marina Cape Management" EOOD from "Marina Cape Tours" EOOD is in the amount of BGN 39 000. The amount is due to services rendered.

11. Tax receivables	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Advance payments CITA	15	15
11.1.	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Deferred taxes	21	18
12. Other receivables	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Receivables from employees	3	
Guarantees	19	11

The other receivables represent the guarantees of contracts with EVN Bulgaria for BGN 10 000 and with the Ministry of Regional Development and Public Works for beach concession in Aheloy town for BGN 1 000 and receivable from employees in the amount of BGN 8 thousand.

### 13. Cash and cash equivalents

The cash funds of the Company are kept in the following banks – CIBANK AD, UNICREDIT BULBANK AD AND PIRAEUS BANK AD. Due to the specificity of the sales and the client structure most of the cash is kept in currency (Euro).

The Company's bank accounts are as follows:

"Unicredit Bulbank" AD	7 Sveta Nedelya Sq., Sofia	BG03UNCR70001502123586	BGN
"Unicredit Bulbank" AD	7 Sveta Nedelya Sq., Sofia	BG08UNCR70001502123593	GBP
"Unicredit Bulbank" AD	7 Sveta Nedelya Sq., Sofia	BG62UNCR70001502123591	EUR
"CIBANK" AD	2 Slavyanska Str., Sofia	BG83BUIB98881095615700	BGN
"CIBANK" AD	2 Slavyanska Str., Sofia	BG65BUIB98881495615700	EUR
"PIRAEUS BANK" AD	3 Vitosha Blvd., Sofia	BG15PIRB71721602845417	EUR
"PIRAEUS BANK" AD	3 Vitosha Blvd., Sofia	BG15PIRB71721602845382	BGN
Municipal Bank AD	6 Vrabcha str., Sofia	BG68SOMB91301052773501	BGN
Municipal Bank AD	6 Vrabcha str., Sofia	BG50SOMB91301452773501	EUR

The cash funds include the following components:

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Cash and cash in banks :	898	824
- BGN	896	824
- EUR	2	



## 14. Shareholders' equity

### 14.1. Share capital

The Company's share capital amounts to BGN 5 000 and 100% of it is owned by "Intercapital Property Development" ADSIC.

### 14.2.

Undistributed profit amounts to BGN 472 thousand and the uncovered loss is in the amount of BGN 933 thousand.

### 14.3. Current profit

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Current profit / (loss)	99	(135)

The most significant revenues and expenses are disclosed in the following table:

Revenues	31.12.2012	(%)	Expenses	31.12.2012	(%)
Finished Goods	381	16.12	Energy	237	10.73
Goods for Sale	199	8.42	Materials	275	12.45
Accommodation	428	18.11	Rental Management	474	21.46
Maintenance	975	41.26	Depreciation	176	7.97
Recreation	111	4.70	Salaries	311	14.08
Joint Activity	31	1.31	Social Securities	56	2.54

## 15. Non-current liabilities

### 15.1. Liabilities due to financial institutions

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Bank loans	83	100
incl. Long-term liabilities		
incl. Short-term (up to 1 year) liabilities	83	100

The main details on the credits received by the Company are presented in the following table:

Name of the credit institution	Interest rate	Maturity	Currency of the payments
"UniCredit Bulbank" AD	12.25%	25.03.2013	BGN

On 24.03.2009 a Contract for an overdraft credit between “Marina Cape Management” EOOD and “UniCredit Bulbank” AD was concluded. The disposable amount is up to BGN 100 000. The interest of the loan is 12.25% - due monthly and is calculated based on the used amount. The initial maturity date of the principal was 24.03.2010. With Annex dated 23.05.2012 the term for the repayment of the loan is extended to 25.03.2013.

## 15.2. Other non-current liabilities

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Borrowed funds from Midia AD	450	450
Deposited Funds	870	390
Borrowed funds from Cibalab	8	15
Borrowed Funds from VEI Project AD	5	
incl. Long-term liabilities	1 333	855
incl. Short-term (up to 1 year) liabilities		

The borrowed capital from “Titan Bulgaria” OOD is in fact borrowed cash which was granted and now has been paid off pursuant to Loan contracts.

On 24.08.2010 a trilateral agreement was concluded between “Titan Bulgaria” OOD, “Midia” AD and “Marina Cape Management” EOOD. Pursuant to it, the three parties agree that the debt of “Titan Bulgaria” OOD to “Midia” AD shall be assumed by “Marina Cape Management” EOOD up to the amount of the debt of “Marina Cape Management” EOOD to “Titan Bulgaria” OOD – BGN 500 000. The Company has paid off to “Midia” AD the first installment in the amount of BGN 50 000.

The deposited funds represent the acquired funds under a contract for assigning some of the claims of Marina Cape Management EOOD to Intercapital EOOD with residual value amounting to BGN 243 000 and a contract for brokerage services with Intercapital Property Development ADSIC for BGN 136 000.

## 16. Suppliers and clients payables

These liabilities have risen in relation to concluded contracts for services provided by suppliers, which have not been paid off by 31.12.2012. The liabilities are due within a period of one year.

Related parties payables	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Intercapital Property Development ADSIC	1 250	1 449
Marina Cape Tours EOOD	8	8

The liabilities result from transactions with the Company's private owner - “Intercapital Property Development” ADSIC. The Company owes the sum of BGN 331 000 for rent.

The Company owes BGN 919 000 under a contract for management and maintenance of commercial properties in vacation complex Marina Cape for 2010, 2011, and 2012. “Marina Cape Management” EOOD performs the management and maintenances of commercial properties, owned by “Intercapital Property Development” ADSIC and transfers the revenues generated from it into the owner's account.

The liability towards "Marina Cape Tours" EOOD, amounting to BGN 8 000 is due to a contract for maintenance of the beach in 2011, concerning all necessary requirements for necessities for its exploitation by clients on the vacation complex Marina Cape.

Trade Payables to Suppliers and Clients	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
	294	267

The amounts owed to suppliers (i.e. the trade accounts payables) amount to BGN 294 000. They are formed due to non-paid supplies of materials and services.

The most significant trade payables are disclosed in the following table:

Trade Payables to Suppliers and Clients	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
BELINA EKO-DONKA YANEVA ET	1	10
OPTIMA AUDIT AD	89	138
EVN BULGARIA	16	19
BRUS EOOD	32	28
A AND Z EOOD	6	30
VENTENERGY EOOD	17	8
SUN OUT-OF-HOME MEDIA OOD	18	18

Advance payments	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
	198	236

The received advance payments by the Company are in the amount of BGN 198 000. They are formed due to Contracts for management and maintenance with individuals who own properties.

#### 17. Salaries and social security payables

The salaries payables for pensions, wages, and non-used leaves included in the Balance Sheet consist of the following amounts:

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Salaries payables	514	414
Social security payables	159	157
Salaries and social security payables	673	571

The current part of the salaries payables towards the personnel are liabilities towards current and ex employees of the Company from 2010, 2011, and 2012, which shall be settled in 2013.

#### 18. Tax payables

The tax payables included in the Balance Sheet are formed by taxes due to the Law on taxation of the individuals' income, currently accrued as of December 2012 – BGN 57 000, VAT as of December 2012- BGN 86 000

	31.12.2012 '000 BGN	31.12.2011 '000 BGN
Tax Payables	143	71

## 19. Book value of sold assets

In the item "Book value of sold assets" the Company reports the book value of the goods sold.

2012	2011
157	76

The Company applies the criteria under IAS 18 for recognizing the revenues from the sale of goods or takes into account the respective direction in the IAS 18 Supplement.

The revenues from finished goods sold are generated in two commercial objects, property of the Company – Snack bar and Pizzeria, and their trading activity is related to offering meals to guests. The revenues from goods sold are generated in four commercial objects – Supermarket, Bowling bar, Groceries store and Spa bar.

The Company generates revenues from the sale of packet services to clients on the territory of the complex – spa procedures, bowling hall entertainments, squash, fitness hall, beautician and hairdresser services, entertainments for children in a kids' center. The Company also receives revenues pursuant to Contracts for management, maintenance and representation concluded with owners of real estate properties.

The revenues from other sources include amounts due to Contracts for joint activity with outer companies – "Brus" EOOD and "Teokom" EOOD. Pursuant to these contracts the commercial objects "Marina grill" and "Pool bar" are being jointly exploited. The revenues from services related to electronic payments with clients of the complex are also included here.

## 20. Expenses for materials

The expenses for materials as of the end of the forth quarter of 2012 are presented in the following table:

Type of expense	Amount of the expense in '000 BGN	% of total expenses for materials
Stationery	1	0.22
Materials below the threshold value	1	0.22
Electric power	236	52.10
Spare parts for operating activities	100	22.08
Sanitary products	10	2.21
Utilities	38	8.39
Fuel greasing materials	63	13.91
Others	4	0.87
Total	453	461

## 21. Expenses for outside services

The expenses for outside services as of the end of the forth quarter of 2012 are presented in the following table:

Type of expense	Amount of the expense in '000 BGN	% of total expenses for external services
Taxes and fees	30	4.03
Commissions	42	5.65
Communication services	20	2.69
Subscription services	15	2.02
Maintenance and management	535	71.91
Sanitary services	37	4.97
Accounting services	2	0.27
Other external services for operations	63	8.46
Total	744	894

## 22. Policy and procedures for capital management

The Company's objectives related to the capital management are as follows:

- to ensure capacity so that the Company to continue to exist in compliance with the going concern principle; and
- to ensure adequate profitability to the Private equity owner by setting the price of its products and services in accordance with the risk factor.

The Company manages the capital structure and makes the necessary corrections in compliance with the changes in the economic environment and the risk characteristics of the respective assets. In order to maintain or correct the capital structure the Company may change the amount of the dividends distributed to the Private equity owner, and to sell assets in order to reduce its liabilities.

## 23. Revenues from sales of current and non-current assets

Revenues from sales	31.12.2012 '000 BGN	30.09.2011 '000 BGN
Of finished goods	381	350
Of goods for sale	199	128
Of management and maintenance services	1 692	1 747
Other revenues	91	153
Total	2 363	2 378

## 24. Risk management policy of the Company

### 24.1 Financial risk management

In its operating activity the Company is exposed to various financial risks: market risk (including currency risk, price risk, interest rate risk), credit risk, liquidity risk and risk from changes in the future cash flows. The Company's program for complete risk management is focused on the unpredictability of

the financial markets and seeks to minimize the potential adverse effects on the Company's financial result. As of the end of the reporting period the Company has not used derivative financial instruments in order to hedge particular risk exposures.

### *Market risk*

#### Currency risk

The Company operates in Bulgaria and due to the fact that the Bulgarian currency is effectively pegged to the Euro, it is exposed to currency risk due to borrowing and purchases and sales denominated in currencies other than BGN and EUR. The Company carefully observes the currency risks in order to ensure effective risk management.

#### Price risk

In the conditions of extremely high competition on the Bulgarian tourist market the Company is exposed to significant price risk and that's why it leads active policy management which includes two main areas, namely, reducing the expenses and increasing the revenues by broadening the range of the offered services and reducing the prices.

Firstly, the Company seeks to minimize the fixed costs as well as to exert strict control over the variable costs (incl. active management of the number of the employed personnel through the different seasons of the year and of the expenses for salaries). In order to make up for the increased overhead costs in the complex (mainly due to the higher prices of the utility services), the Company took a decision to increase the maintenance fee paid by the owners of apartments in the complex. In order to achieve higher utilization of the Company's assets, part of the commercial properties in the complex have been rented out for management to big retail chains which offer high quality end products. The Company has concluded a contract with a third party for mutual managing of the seaside in front of the complex which reduces the additional costs for the maintenance of the beach. The Company maintains a dynamic pricing policy depending on the occupancy of the vacation complex during the relevant tourist seasons aiming to improve the work with its suppliers and subcontractors.

In order to ensure a greater predictability of the revenues as well as in order to optimize the Company's assets and personnel, the Company has been actively working on the organization of conference type events. This is part of the Company's measures to make up for the competitive advantages that the traditional hotels working with tour operators have and which can rely on higher regularity and predictability of the revenues.

The policy of the Company to increase the revenues from tourist services includes: reducing the prices; conducting an active marketing strategy and offering accommodations at price levels that are more attractive than those in the hotels of the most serious competitor of the Bulgarian tourist markets – Turkey; broadening of the range of the offered services and enhancing the quality; conducting an aggressive price policy with regard to the facilities outside the complex to retain customers within the complex (e.g. by issuing a "cash cards", which on one side allow the clients to avail themselves of price discounts and on the other side – improve the financial accountability and reduce the expenses related to the documentation).

### Interest rate risk

As the Company does not own a substantial quantity of interest-bearing assets, the income and the operating cash flows are not significantly influenced by changes in the market interest rates.

The interest rate risk results from the loans received. The loans with a floating interest rate expose the Company to an interest rate risk related to changes in the future cash flows. The loans with a fixed interest rate expose the Company to an interest rate risk related to fluctuations in determining fair values in the future.

The Company's policy is to conclude loan contracts with an interest rate which is fixed to the market one, for example EURIBOR, and the expositions to be regularly observed.

### *Credit risk*

The credit risk results from cash and cash equivalents, derivative financial instruments and deposits in banks and other financial institutions, as well as from credit expositions of wholesalers and retailers, including non-paid receivables and contracted economic operations. For banks and other financial institutions can be accepted only independently assessed institutions with a high credit rating. When performing sales of goods and services and granting credits to clients the Company focuses on the contractors' credit reputation.

### *Liquidity risk*

The cautious liquidity risk management involves maintaining a large enough quantity of money and liquid securities as well as options for additional credit financing and closing open market positions. Due to the dynamic nature of the main types of business the Company's financial department aims at flexibility in financing through maintaining enough non-used authorized credit lines.

## 25. Subsequent events

No correcting or substantial non-correcting events have occurred after the date of the financial report. In 2013 the credit, granted by UniCredit Bulbank AD to "Intercapital Property Development" ADSIC shall be renegotiated.

# МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Годишен финансов отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО РЪКОВОДСТВОТО НА

**"МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД**

гр. София

### *Доклад върху финансовия отчет*

Извърших одит на приложения финансов отчет на **"Марина кейп мениджмънт" ЕООД**, включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на същественияте счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

### *Отговорност на одитора*

Отговорността на одитора се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от мен одит. Този одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Те налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че одиторът да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

### *База за становище*

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието.

Одитът включва и оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното одиторско мнение.

#### *Одиторско мнение*

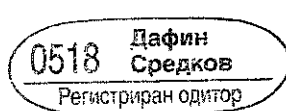
В резултат на това удостоверявам, че финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на дружеството към 31.12.2012 год., както и получения финансов резултат, промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

#### *Параграф за обръщане на внимание*

Без да квалифицирам одиторското си мнение, обръщам внимание на пояснението, че годишния финансов отчет е изготвен на база на концепцията за „Действащо предприятие“, което означава, че дружеството е в състояние да продължи своята дейност в обозримо бъдеще и ръководството няма планове за прекратяване на тази дейност. Сумата на текущите пасиви на дружеството към 31.12.2012 год., превишава сумата на текущите активи със 145 хил.лева, но предвид натрупаните загуби от минали периоди чистата стойност на имуществото е отрицателна величина – 357 хил.лева.

#### *Доклад върху други правни и регулаторни изисквания*

Прегледах приложения Годишен доклад за дейността на **"Марина кейп мениджмънт" ЕООД** към 31 декември 2012 г., който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2012 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Дафин Средков", written over a dotted line.

30 март 2013 год.

гр. София

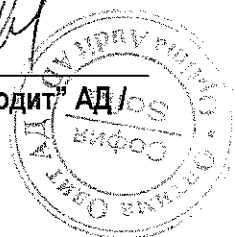
Дафин Средков  
дипломиран експерт-счетоводител  
регистриран одитор

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	856	976
Нематериални активи	6	9	14
Финансови активи	7	10	10
Нетекущи активи		<b>875</b>	<b>1 000</b>
Отсрочени данъци	11.1	<b>21</b>	<b>18</b>
		<b>896</b>	<b>1 018</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материали	8	587	483
Стоки	9	284	249
Търговски вземания-предоставени аванси	10	1091	663
- в т. ч. вземания от свързани лица		1027	608
Данъчни вземания	11	15	15
Други вземания	12	22	11
Пари и парични еквиваленти	13	898	824
Текущи активи		<b>2 897</b>	<b>2 245</b>
<b>Общо активи</b>		<b>3 793</b>	<b>3 263</b>

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /



Ръководител:

/Веселин Терзиев/



заверен съгласно  
аудиторски доклад от  
30.03.2013

0518 Дафин  
Средков  
Регистриран одитор

## Отчет за финансовото състояние

Пояснения 31.12.2012 31.12.2011  
'000 лв. '000 лв.

**Собствен капитал**

14

Собствен капитал

14.1 5 5

Неразпределена печалба/загуба

14.2 (461) (326)

Текуща печалба/загуба

14.3 99 (135)

**Общо собствен капитал****(357) (456)****Пасиви****Нетекущи пасиви**

15

Задължения към финансови предприятия

15.1 83 100

Други нетекущи пасиви

15.2 1333 855

**Общо нетекущи пасиви****1416 955****Текущи пасиви**

Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:

16 1 750 1 960

- Получени аванси от клиенти

16.1 198 236

- Краткосрочни задължения към свързани лица

16.2 1 258 1 457

- задължения към доставчици и клиенти

16.3 294 267

Данъчни задължения

18 143 71

Задължения към персонала и осигурителни институции

17 673 571

Други задължения

19 168 162

**Общо текущи пасиви****2 734 2 764****Общо пасиви****4 150 3 719****Общо собствен капитал и пасиви****3 793 3 263**

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /

Ръководител:

/ Веселин Терзиев /

Забелява съгласно  
аудиторски доклад от

30.03.2013

0518 Дафин  
Средков  
Регистриран одитор

## Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>	23	<b>2 363</b>	<b>2 378</b>
В т.ч. продукция		381	350
В т.ч. стоки		199	128
В т.ч. услуги		1 692	1 747
В т.ч. други		91	153
<b>Себестойност на продажбите</b>		<b>2 209</b>	<b>2 483</b>
Разходи за материали	20	(453)	(461)
Разходи за външни услуги	21	(744)	(894)
Разходи за амортизация		(176)	(230)
Разходи за персонала	17	(367)	(458)
Разходи за обезценка		(52)	(61)
Други разходи		(84)	(104)
Балансова стойност на продадените активи	19	(157)	(76)
Изменение на запасите от продукция и НП		(176)	(199)
<b>Оперативна печалба/ (загуба)</b>		<b>154</b>	<b>(105)</b>
Финансови разходи		(61)	(45)
Финансови приходи			4
Извънредни приходи/разходи		3	8
Промени в справедливата стойност на инв.имоти			
<b>Печалба/ (загуба) преди данъци</b>		<b>96</b>	<b>(138)</b>
Разходи за данъци, отсрочени корп.данъци		3	3
<b>Печалба/ (загуба)</b>		<b>99</b>	<b>(135)</b>
<b>Общ годишен всеобхвaten доход</b>		<b>99</b>	<b>(135)</b>

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /

Ръководител:

/ Веселин Терзиев /

Заверил съгласно  
аудиторски доклад от  
30.03.2013

0518 Дафин  
Средков  
Регистриран одитор

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2011 г.	5	0	0	(301)	(296)
Всеобхватен доход					
Грешки				(25)	(25)
Печалба/Загуба				(135)	(135)
Друг всеобхватен доход					
Печалба/загуба от преоценки					
Общо всеобхватен доход					
Сделки със собственици					
Дивиденди за 2010 година					
Общо сделки със собственици					
Салдо към 31 декември 2011 г.	5			(461)	(456)

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2012 г.	5			(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)

Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /

Ръководител:

/ Веселин Терзиев /

Завършил съгласно  
Одборския доклад от  
30.03.2013

Поясненията от стр. 7 до стр. 31 са неразделна част от този финансов отчет.

## Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 249	3 057
Плащания към доставчици	(2 143)	(2 314)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(236)	(64)
Плащания за данъци	(64)	(98)
Други плащания от оперативна дейност	(62)	(22)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<b>(256)</b>	<b>559</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(56)	(50)
Продажба на участие в дъщерно дружество		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<b>(56)</b>	<b>(50)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени банкови заеми		
Плащания по заеми	(201)	(510)
Изплатени задължения по лизингови договори		
Получени заеми	587	433
Плащания на лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	<b>386</b>	<b>(77)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>74</b>	<b>432</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	824	392
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<b>898</b>	<b>824</b>

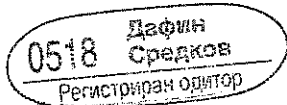
Изготвил:

/ "Оптимал одит" АД /

Ръководител:

/ Веселин Терзиев /

Заверен съгласно  
Одиторски доклад от  
30.03.2013



*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 2011 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 не 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 ангажименти” 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 преходния 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 насти 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 и 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 случай 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 е 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 работи, 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 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 времените разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.18.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

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

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

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

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

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

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

Стопански инвентар и други	Сгради – инвест. Имоти	Машини и оборудване	Транспортни средства	Общо
'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.

**Отчетна стойност**

Салдо към 1 януари 2012 г.	237	570	333	527	1667
Новопридобити активи	26		6	19	51

Отписани активи

**Салдо към 31 декември 2012 г.**

<b>263</b>	<b>570</b>	<b>339</b>	<b>546</b>	<b>1718</b>
------------	------------	------------	------------	-------------

**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2012 г.	132	45	220	294	691
----------------------------	-----	----	-----	-----	-----

Отписани активи

Амортизация	35	24	72	40	171
-------------	----	----	----	----	-----

Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>167</b>	<b>69</b>	<b>292</b>	<b>334</b>	<b>862</b>
-------------------------------	------------	-----------	------------	------------	------------

Преоценка на материалните активи

**Балансова стойност към 31 декември 2012 г.**

<b>96</b>	<b>501</b>	<b>47</b>	<b>212</b>	<b>856</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”.

**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  
позволително за плаване 21-3690-08.
- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-860 "Марина кейп" с  
позволително за плаване 21-3725-08.
- Договор за ипотека № 493/2009 г. на Моторна яхта Нс-861 "Марина кейп" с  
позволително 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.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2012 г.	49	49
Новопридобити активи	1	1
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2012 г.	35	35
Отписани активи		
Амортизация	6	6
Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>41</b>	<b>41</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

## 7 Финансови активи - инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	31.12.2012	%	31.12.2011	%
		участие		участие
	'000 лв.		'000 лв.	
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100	10	100
<b>Общо</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

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Гориво-смазочни	6	5
Основни материали	536	446
Материали Снек бар	22	9
Материали Пицария	21	23
Материали Бирария	2	-

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

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	229
Общ склад-стоки	49	
Плод и зеленчук		
Супермаркет	8	19
Боулинг бар		1

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

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Вземания от доставчици	14	20
Вземания от клиенти	1 077	643

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 988 хиляди лева общо. Част от него, в размер на 219 хиляди лева, е формирано по Договор за управление на недвижими имоти, собственост на Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ. Остатък от 769 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 39 хиляди лева. То е формирано от неплатени предоставени услуги на туроператор.

11 Данъчни вземания	31.12.2012	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Авансови вноски ЗКПО	15	15
<b>11.1</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Отсрочени данъци	21	18



**12 Други вземания**

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Вземания от подотчетни лица	3	
Гаранции	19	11

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 8 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

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	898	824
- български лева	896	824
- евро	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 Неразпределена печалба/загуба**

Неразпределената печалба е в размер на 472 х.лв, а непокритата загуба е в размер на 933 х.лв.

**14.3 Текуща печалба**

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Текуща печалбата/загуба	99	(135)

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

Приход	31.12.2012	(%)	Разход	31.12.2012	(%)
Продукция	381	16.12	Ел. енергия	237	10.73
Стоки	199	8.42	Материали	275	12.45
Нощувки	428	18.11	Наемно управление	474	21.46
Поддръжка	975	41.26	Амортизации	176	7.97
Забавления	111	4.70	Заплати	311	14.08
Съвместна дейност	31	1.31	Осигуровки	56	2.54

**15 Нетекучи пасиви****15.1 Задължения към финансови предприятия**

	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
<b>Банкови заеми</b>	<b>83</b>	<b>100</b>
В т.ч. дългосрочни задължения		
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	83	100

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. Разполагамата 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 нетекучи пасиви**

31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
------------------------	------------------------

Привлечени средства "Мидия" АД	450	450
Депозирани средства	870	390
Привлечени средства Цибалаб	8	15
Привлечени средства Вей проект	5	
В т.ч. дългосрочни задължения	1 333	855
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 Споразумение 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 вноска 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 243 хил. лв. и сключен договор за брокерски услуги с "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ за 136 хил. лева.

## 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. Задълженията са със степен на изискуемост до 1 година.

### 16.1 Получени аванси от клиенти

Получените аванси от клиенти общо в размер на 198х.лв.са формирани от клиенти по аванси за договор за поддръжка-111 х.лв., аванси за нощувки за 27х.лв и от Депозити за представителство- 11х.лв, депозити-49 х.лв.

### 16.2 Задължения към свързани предприятия.

Задължения към свързани лица	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
Интеркапитал пропърти дивелопмънт АДСИЦ	1 250	1 449
Марина Кейп Турс ЕООД	8	8

Задълженията са формирани от сделки с Едноличния собственик на капитала "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ. Дружеството дължи 331 хил. лв. -наем.

Дружеството дължи 919 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“.

**16.3 Задължения към доставчици и клиенти****Задължения към доставчици и клиенти**

31.12.2012	31.12.2011
'000 лв.	'000 лв.
294	267

Задълженията към доставчици са в размер на 294 хил. лв. Те са формирани от неплатени доставки на материали и услуги.

**В следващата таблица са показани по-съществените задължения:**

**Задължения към доставчици и клиенти**

31.12.2012	31.12.2011
'000 лв.	'000 лв.
БЕЛИНА ЕКО-ДОНКА ЯНЕВА ЕТ	1
ОПТИМА ОДИТ АД	89
ЕВН Б/Я ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	16
БРУС ЕООД	32
А И З ЕООД	6
ВЕНТЕНЕРДЖИ ООД	17
СЪН АУТ-ЪФ-ХОУМ МЕДИЯ ООД	18

**17 Задължения към персонала и осигурителни институции**

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

	31.12.2012	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	514	414
Задължения за осигуровки	159	157
Задължения към персонала и осигурителни институции	<b>673</b>	<b>571</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството от 2011 и 2012 г., които следва да бъдат уредени през 2013 г. Неизплатените отпуски са в размер на 5789,69лв, а осигуровките са в размер на 1030,55 лв. Средносписъчния брой на персонала за 2012г. е 45 души.

**18 Данъчни задължения**

Задълженията за данъци, включени в Баланса, се формират от данъци по ЗДДФЛ, текущо начислени към м.12,2012 г.- 57 хил.лв., ДДС за внасяне – 86 хил.лв.

	31.12.2012	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Данъчни задължения	143	71

**19 Балансова стойност на продадените активи**

В статията „Балансова стойност на продадените активи” Дружеството отчита балансовата стойност на продадените стоки.

2012г.	2011г.
157	76

Дружеството прилага критериите в МСС 18 за признаване на приход от продажба на стоки или взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС 18.

Приходите от продажба на продукция са формирани от два търговски обекта, собственост на Дружеството- 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 външни фирми – "Брус" ЕООД и "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 31.12.2012 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Канцеларски материали	1	0.22
Материали под прага на ст-ст	1	0.22
Ел.енергия	236	52.10
Материали и резервни части за дейността	100	22.08
Почистващи препарати	10	2.21
Консумативи	38	8.39
Гориво-смазочни	63	13.91
Други	4	0.87
<b>Общо:</b>	<b>453</b>	<b>461</b>

## 21 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги към 31.12.2012 година:

Вид разход	Сума на разхода в хил. Лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Данъци и такси	30	4.03
Комисионни	42	5.65
Комуникационни услуги	20	2.69
Абонаментни услуги	15	2.02

Поддръжка и управление	535	71.91
Почистващи услуги	37	4.97
Счетоводни услуги	2	0.27
Други външни услуги за дейността	63	8.46
<b>Общо:</b>	<b>744</b>	<b>894</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	31.12.2012 '000 лв.	31.12.2011 '000 лв.
На готова продукция	381	350
На стоки	199	128
От управление и поддръжка	1 692	1 747
Други приходи	91	153
<b>Общо</b>	<b>2 363</b>	<b>2 378</b>

Приходите от продажба на готовата продукция са формирани от продажба на храна в обекти Антика, Пицария и Бирария. Приходите от продажба на стоки са реализирани в обекти Супермаркет, Боулинг, Плод-зеленчук. Приходите от управление и поддръжка са от Интеркапитал АДСИЦ и клиенти на дружеството.

## 24 Политика за управление на рисковете, на които е изложено Дружеството

### 20.1 Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, ценови риск, лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството към края на отчетния период не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

#### Пазарен риск

### Валутен риск

Дружеството работи в България и тъй като българският лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

### Ценови риск

В условията на изключително висока конкуренция на българския туристически пазар, Дружеството е изложено на съществен ценови риск и затова води активна политика за неговото управление, която включва две направления – ограничаване на разходите и увеличаване на приходите чрез разширяване асортимента на предлаганите услуги и намаляване на цените.

На първо място Дружеството се стреми към максимално ограничаване на фиксирания разход, 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. През 2013 г. ще бъде предоговорен кредита между Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и Уникредит Булбанк.