ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2018 г.

на

„МАРИНА АСЕТС” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № ..... ОТ ___.__.2019. г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

31 декември 2018 г.

18 март 2019 г.

I. Обща информация

Фирмено наименование	„Марина асетс" АД
Предмет на дейност	Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти
Директори	Генко Карабаджаков – Изпълнителен член на СД Диана Карабаджакова – Председател на СД Димитър Димитров – Члена на СД
Регистриран офис	област Бургас, община Бургас, град Бургас, ул. „Индустриална" № 3, ет. 9
Одитор	Виолета Станчева – д.е.с. и регистриран одитор № 374

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСС като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Учредяване , управление и структура на дружеството

1. Дружеството е създадено с решение № 1 на БОС от 2007 г. по ф. Д. 5225 за 2007 г.
2. Собственост и структура на управление

Към 31.12.2018 г. акционерният капитал е 1,594,200.00 лева, разпределен в 1,594,200 бр. акции с номинална стойност 1.00 лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2018 год. е както следва:

№ по ред	*Акционери*	*Брой Акции*	*Относителен дял в %*
1	Рибекс груп АД	1206400	75,67
2	Рибекс груп АД	387800	24,33
	ОБЩО Капитал		**100 %**

„Марина асетс" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 3 члена:

Генко Карабаджаков – Изпълнителен член на Съвета на директорите

Диана Карабаджакова – Председател на Съвета на директорите

Димитър Димитров – Члена на Съвета на директорите

През 2018 г. не са извършени промени в капитала и в органите на управление.

- Свързани лица

Ключов ръководен персонал на предприятието:
Генко Ангелов Карабаджаков – изпълнителен директор

Съвет на директорите:
Диана Николова Карабаджакова – председател на Съвета на директорите
Генко Ангелов Карабаджаков – член на Съвета на директорите
Димитър Иванов Димитров – член на Съвета на директорите

Основен /записан/ капитал

в лева

Вид акции	31.12.2018 г.			31.12.2017 г.		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
Обикновени						
Поименни	1594200	1 594 200	1	1 594 200	1 594 200	1
Общо:	**1 594 200**	-		**1 594 200**	-	

Акционер	31.12.2018 г.				31.12.2018 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
"Рибсис груп" АД	387 800	387 800	387 800	24%	387 800	387 800	387 800	24%
"Рибсис груп" АД	1 206 400	1 206 400	1 206 400	76%	1 206 400	1 206 400	1 206 400	76%
Общо:	**1 594 200**	**1 594 200**	**1 594 200**	**100%**	**1 594 200**	**1 594 200**	**1 594 200**	**100%**

II. Характеристика на дейността

РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си "Марина Асетс" АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Отраслов (секторен) риск:

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Технологичен риск:

Технологичният риск е производен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

Фирмен риск:

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „Марина Асетс" АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските

решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

- **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

- **Ликвиден риск:**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и от клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

- **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

- **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

- **Кредитен риск:**

Дружеството използва заемни средства и е изложено на кредитен риск. Този риск би възникнал, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

✓ **Регулативен риск:**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.

✓ **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показатели	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	1 668	1 668	-	0%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	7	5	2	40%
3	Краткосрочни вземания	4	-	4	0%
4	Парични средства	3	5	(2)	-40%
5	Обща сума на активите	1 675	1 673	2	0%
6	Собствен капитал	1 507	1 522	(15)	-1%
7	Финансов резултат	(15)	(10)	(5)	50%
8	Дългосрочни пасиви	77	60	17	28%
9	Краткосрочни пасиви	91	91	-	0%
10	Обща сума на пасивите	168	151	17	11%
11	Приходи общо	-	3	(3)	-100%
12	Приходи от продажби	-	3	(3)	-100%
13	Разходи общо	15	13	2	15%

№	Коефициенти	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0,01)	(0,01)	(0,00)	51%

18 март 2019 г.

2	На активите	(0,01)	(0,01)	(0,00)	50%
3	На пасивите	(0,09)	(0,07)	(0,02)	35%
4	На приходите от продажби	-	(3,33)	-	-
	Ефективност:				
5	На разходите	-	0,23	(0,23)	-100%
6	На приходите	-	4,33	-	-
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0,08	0,05	0,02	40%
8	Бърза ликвидност	0,08	0,05	0,02	40%
9	Незабавна ликвидност	0,03	0,05	(0,02)	-40%
10	Абсолютна ликвидност	0,03	0,05	(0,02)	-40%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	8,97	10,08	(1,11)	-11%
12	Задлъжнялост	0,11	0,10	0,01	12%

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2018 г. „Марина Асетс" АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2018г. в „Марина Асетс" АД не са настъпили важни събития.

През отчетната 2018 г. „Марина Асетс" АД няма дялови участия, не са налице инвестиции в страната и в чужбина.

VI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ

➢ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Марина Асетс" АД касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;

➢ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Марина Асетс" АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;

18 март 2019 г.

➢ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Марина Асетс" АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

➢ ***Информация за задълженията на „Марина Асетс" АД и възможностите за тяхното обслужване:***

„Марина Асетс" АД има следните задължения:

Вид	*Стойност*	*Основание*	*Срок на погасяване*
Краткосрочни задължения	91	Сделки	-
Други задължения	77	Договор	2023

„Марина Асетс" АД има следните възможности за тяхното покриване:

Стойност на вземанията	*Стойност на паричните средства*	*Стойност на задълженията*	*Възможност да обслужването на задълженията*
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4) = (1+2 -3)*
4	3	168	(161)

От таблицата по-горе е видно, че стойността на задълженията е **по-голяма** от стойността на вземанията и наличните парични средства на „Марина Асетс" АД и **в резултат на това, дружеството е предприело следните мерки за покриване на задълженията:** Оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „МАРИНА АСЕТС" АД

➢ **Стратегии:**

1. **Стратегия за пазарно развитие:**

   - Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
   - Предлагане на конкурентни цени;
   - Бизнес сътрудничество;

2. **Стратегия на вътрешно развитие:**

   - Оптимизиране на оперативните разходи;
   - Увеличаване производителността и рентабилността на труда;

- Повишаване квалификацията на работниците/служителите;

➢ **Фирмени политики:**

Продуктова политика:

- Високо качество на произвежданите продукти / предлаганите услуги;
- Стриктно спазване срока за изпълнение;

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Гъвкавост на разплащанията;

Договорна политика:

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;
- Сключване на договори за сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Кадрова политика:

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Квалификация и преквалификация на персонала;

Социална политика:

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;

Фирмена култура:

- Лоялност към клиента и фирмата;
- Фирмени ценности и традиции;

➢ **Прогнозни финансови резултати:**

Както по отношение на обемите на извършваната работа така и по отношение на приходите от дейността основна и водеща е дейността за предоставяне на услуги. Целта на ръководството е тя да се развива като увеличава и подобрява предлаганите услуги и професионално обслужване.

Представляващ :

Г. Карабаджаков

"МАРИНА АСЕТС" Бургас * АД *

18 март 2019 г.