

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**на "ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД**  
**ЗА II-РО ТРИМ. НА 2019 ГОДИНА**

Доклада за дейността обхваща периода от м. януари 2019 г. до м. юни 2019 г. включително, като за сравнителен период са взети и резултатите към 30.06.2018 год. В доклада се представя анализ на дейността на дружеството, посочват се идентифицираните проблеми и подходите за решаването им. Докладът съдържа всички задължителни приложения, отчитащи финансовия период, изготвени съгласно Закона за счетоводството (обн. ДВ бр. 95/2015 г., изм. и доп. ДВ. бр.13/12.02.2019 г.) и приложимите счетоводни стандарти, необходимата информация за анализ на дейността на дружеството и задължителните атрибути, непроменени през периода от 01.01.2019 год. до 30.06.2019 год., между които:

**Статут, собственост и управление:** "ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД по своята правна форма е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския регистър под ЕИК 115616162, със седалище и адрес на управление: гр.София,ул.Дякон Игнатий №1. Регистрирано е през 2001 г.съгласно фирмено дело №1355 на ПОС с внесен основен капитал в размер на 5000 лева. Съгласно протокол № 29 от 18.05.2018 година и с решение на Управителния съвет на „Българска банка за развитие“ АД дружеството става собственост на „БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ“ АД. Същото запазва наименованието си, като наименованието се изписва и на латиница като „TARGOVSKI TSENTAR MARITSA“ LTD. От периода на регистрацията до сега, няма промяна в размера на основния капитал. Дружеството се управлява и представлява от Димитър Илием Апостолов.

**Предмет на дейност:** покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; хотелиерски, туристически, рекламни информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, счетоводни услуги; внос – износ и всички други дейности и услуги, незабранени от действащото законодателство.

**Характеристика на дейността - дейността на дружеството е изцяло съсредоточена в гр.Пловдив**

Независимо от определения предмет на дейност по регистрацията, дружеството от години наред упражнява дейност като наемодател на търговски обекти, изградени в Търговски Център на „пешеходен мост“, който използва съгласно концесионен договор, сключен с община Пловдив. За целите на дейността по концесията със собствени и заемни средства са изградени търговски обекти като сграден фонд, които се отдават под наем и от които се отчитат приходи. Обзавеждането и поддържането за експлоатация на търговските обекти е също за сметка на концесионера. Основните приходи от дейността са приходи от наеми. Цената на наемите се определя в зависимост от площта на обекта, предмета на използваемостта на обекта, оборота на обекта и пазарните цени. Освен цената на наема на обекта, наемателите заплащат чрез префактуриране консумативни разходи (енергия, хигиенни разходи и други подобни).

Счетоводното отчитане на така представената дейност е организирано съгласно действащият Закон за Счетоводство, на аналитичен принцип, по отделни наематели, чрез счетоводен програмен продукт „Ажур“. Разходите за целия обект на концесията се разпределят на база на количествен принцип по показателя обем на приходите. За ползваната концесия ежегодно дружеството заплаща към общината концесионна такса.

Към 30.06.2019 год. средно-списъчния брой на персонала в дружеството е 10 служители, назначени по трудов договор. За периода няма напуснали или новоприети служители.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА II-РО ТРИМ. 2019 ГОДИНА**  
**Имуществено състояние**

| Показатели                             | мярка    | 30.06.2019<br>година | 30.06.2018<br>година | Разлика "+ / -"      |                        |
|--|----------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|  |          | отчет<br>хил.лв.     | отчет<br>хил.лв.     | на отчета<br>хил.лв. | в %<br>съотношен<br>ие |
| 1                                      | 2        | 3                    | 4                    | 5                    | 6                      |
| <b>I. Пасиви</b>                       | хил. лв. |                      |                      |                      |                        |
| <b>Собствен капитал</b>                | хил. лв. | <b>5,082</b>         | <b>4,715</b>         | <b>367</b>           | <b>107.78</b>          |
| 1. Капитал                             | хил. лв. | 5                    | 5                    | 0                    | 100.00                 |
| а) Основен капитал                     | хил. лв. | 5                    | 5                    | 0                    | 100.00                 |
| 2. Преоценъчен резерв                  | хил. лв. | 9                    | 9                    | 0                    | 100.00                 |
| 3. Резерви                             | хил. лв. | 4,734                | 4,734                | 0                    | 100.00                 |
| а) други резерви                       | хил. лв. | 4,734                | 4,734                | 0                    | 100.00                 |
| 4. Загуба от минали години             | хил. лв. | 404                  | 197                  | 207                  | 205.08                 |
| а) Неразпределена печалба              | хил. лв. | 404                  | 319                  | 85                   | 126.65                 |
| б) Непокрита загуба                    | хил. лв. | 0                    | -122                 | 122                  | 0.00                   |
| 5. Резултат от текущия период          | хил. лв. | -70                  | -230                 | 160                  | 30.43                  |
| <b>6. Дългосрочни задължения</b>       | хил. лв. | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>               |
| <b>7. Краткосрочни задължения</b>      | хил. лв. | <b>298</b>           | <b>938</b>           | <b>-640</b>          | <b>31.77</b>           |
| а) Задължения към доставчици           | хил. лв. | 136                  | 150                  | -14                  | 90.67                  |
| б) Задължения към персонала            | хил. лв. | 16                   | 15                   | 1                    | 106.67                 |
| в) задължения към социално осигуряване | хил. лв. | 4                    | 4                    | 0                    | 100.00                 |
| г) задължения към бюджета              | хил. лв. | 47                   | 69                   | -22                  | 68.12                  |
| д) други задължения                    | хил. лв. | 95                   | 700                  | -605                 | 13.57                  |
| <b>Сума на пасива</b>                  | хил. лв. | <b>5,381</b>         | <b>5,653</b>         | <b>-272</b>          | <b>95.19</b>           |
| <b>II. Активи</b>                      | хил. лв. |                      |                      |                      |                        |
| 1. Дълготрайни материални активи       | хил. лв. | 5,004                | 5,223                | -219                 | 95.81                  |
| 2. Дълготрайни нематериални активи     | хил. лв. | 179                  | 111                  | 68                   | 161.26                 |
| 3. Краткотрайни активи                 | хил. лв. | 194                  | 314                  | -120                 | 61.78                  |
| а) материални запаси                   | хил. лв. | 12                   | 163                  | -151                 | 7.36                   |
| б) вземания                            | хил. лв. | 125                  | 135                  | -10                  | 92.59                  |
| в) парични средства                    | хил. лв. | 57                   | 16                   | 41                   | 356.25                 |
| 4. Разходи за бъдещи периоди           | хил. лв. | 4                    | 5                    | -1                   | 80.00                  |
| <b>5. Сума на актива</b>               | хил. лв. | <b>5,381</b>         | <b>5,653</b>         | <b>-272</b>          | <b>95.19</b>           |

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА” ЕООД приключва 30.06.2019 г. с балансово число 5 381 хил. лева срещу 5 653 хил. лева към 30.06.2018 година. Намалението от 272 хил. лв в актива и пасива се дължи на: в актива – от намаление на дълготрайните активи от амортизация, намаление на материалните запаси и други вземания, в пасива – от намаление на задълженията и на финансовия резултат.

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА” ЕООД към 30.06.2019 год. разполага с 5 183 хил. лева реални дълготрайни активи срещу 5 334 хил. лева към 30.06.2018 година по балансова стойност (материални и нематериални).

В пасивната част на имущественото състояние на дружеството са включени собствения капитал и задълженията. По отношение на собствения капитал в размер на 5 082 хил. лв., се отчита увеличение на същият спрямо 30.06.2018 г. поради намалелите загуби и положителният финансов резултат като цяло за 2018 год..

Задълженията на дружеството спрямо 30.06.2018 година са намалели със 640 хил.лв. Дружеството няма задължения към финансови институции.

Основен разход в елементите на разходите са възнагражденията на персонала и амортизациите, като съответно представляват 28% и 24% от общия размер на разходите за дейността. Този проблем стои пред ръководството на дружеството, тъй като намаляването на амортизационните норми е максимално и ново намаляване би довело до по-дълъг период на експлоатация на активите (това от своя страна ще доведе до непрекъснати ремонти за възстановяването им), но не е възможно и увеличаването на наемните цени предвид на това, че възниква сигурна причина за текучество сред наемателите при промяна на цената на наема. По тези две причини е много трудно постигане на висок положителен финансов резултат от обектите на концесията (дадения по наем сграден фонд).

Финансовата автономност на дружеството е добра предвид по-високата стойност на собствения капитал, но печалбата е ниска предвид на това, че разходите за поддръжка и издръжка на дейността са високи. Дружеството има вземания от клиенти, от предоставени заеми, съответно вземания от такива контрагенти, които участват в общата дейност на дружеството.

## **ПРИХОДИ**

Към 30.06.2019 г. дружеството е реализирало приходи както следва:

- Приходи от услуги (наеми) 318 хил. лв.
- Финансови приходи 1 хил. лв

**Общ размер на приходите 319 хил.лв**

Спрямо 30.06.2018 приходите са намалели със 17 хил.лв.

Следва обаче да се отбележи, че финансовия резултат към 30.06.2019 год. също е загуба, но в сравнение с отчетената загуба към 30.06.2018 год. тя е намаляла със 160 хил.лв, поради ограничаване на разходите.

## **РАЗХОДИ**

Разходите за дейността на дружеството към 30.06.2019 г са 389 хил. лв. заедно с лихвените разходи срещу 566 хил. лв. към 30.06.2018 г. Или разходите общо са намалели със 177 хил.лв. в сравнение с 30.06.2018 г.

Годишно като разходи и паричен поток дружеството начислява и заплаща на община гр. Пловдив концесионна такса в размер на 10 000 лева. Същата е начислявана и заплащана редовно.

## **ПРИХОДИ, РАЗХОДИ И ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ - ОБОБЩЕНИЕ**

Приложените таблици характеризират приходите и разходите по видове, както и формирането на финансовия резултат.

| РАЗХОДИ                                    | Мярка    | 30.06.2019 г. | 30.06.2018 г. | Разлика (+/-) | Динамика |
|--|----------|---------------|---------------|---------------|----------|
| <b>А. Разходи за дейността</b>             |          |               |               |               |          |
| <b>I. Разходи по икономически елементи</b> |          |               |               |               |          |
| 1. Разходи за материали                    | хил.лсва | 67            | 63            | 4             | 106.35   |
| 2. Разходи за външни услуги                | хил.лсва | 75            | 175           | -100          | 42.86    |
| 3. Разходи за амортизации                  | хил.лсва | 93            | 175           | -82           | 53.14    |

|   |              |                      |                      |                      |                               |
|---|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| 4. Разходи за възнаграждения и осигуровки | хил. лева    | 107                  | 87                   | 20                   | 122.99                        |
| 5. Балансова стойност на продадени активи | хил. лева    | 0                    | 0                    | 0                    |                               |
| 6. Други разходи                          | хил. лева    | 46                   | 65                   | -19                  | 70.77                         |
| 7. Корективи                              | хил. лева    | 0                    | 0                    | 0                    |                               |
| <b>Общо :</b>                             |              | <b>388</b>           | <b>565</b>           | <b>-177</b>          | <b>68.67</b>                  |
|   | <b>Мярка</b> | <b>30.06.2019 г.</b> | <b>30.06.2018 г.</b> | <b>Разлика (+/-)</b> | <b>Процент на съотношение</b> |
| 1. Нетна печалба                          | хил. лева    | 0                    | 0                    | 0.00                 |                               |
| 2. Переразпределена печалба               | хил. лева    | 404                  | 319                  | 85.00                | 126.65                        |
| 3. Пенокрита загуба                       | хил. лева    | 0                    | -122                 | 122.00               | 0.00                          |
| 4. Реализирани нетни приходи              | хил. лева    | 318                  | 335                  | -17.00               | 94.93                         |
| - от услуги                               | хил. лева    | 318                  | 335                  | -17.00               | 94.93                         |
| 5. Други приходи                          | хил. лева    | 0                    | 0                    | 0.00                 |                               |
| 6. Корективи в увеличение                 | хил. лева    | 0                    | 0                    | 0.00                 |                               |
| 7. Приходи от дейност (4+5)               | хил. лева    | 318                  | 335                  | -17.00               | 94.93                         |
| <b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>                  | <b>Мярка</b> | <b>30.06.2019 г.</b> | <b>30.06.2018 г.</b> | <b>Разлика (+/-)</b> | <b>Съотношение в процент</b>  |
| <b>Собствен капитал</b>                   | хил. лева    | <b>5073</b>          | <b>4706</b>          | <b>367.00</b>        | <b>107.80</b>                 |
| 1. Основен капитал                        | хил. лева    | 5                    | 5                    | 0.00                 | 100.00                        |
| 2. Переразпределена печалба               | хил. лева    | 404                  | 319                  | 85.00                | 126.65                        |
| 3. Пенокрита загуба                       | хил. лева    | 0                    | -122                 | 122.00               | 0.00                          |
| 4. Резерви                                | хил. лева    | 4734                 | 4734                 | 0.00                 | 100.00                        |
| 5. Текуща печалба - балансова             | хил. лева    | -70                  | -230                 | 160.00               | 30.43                         |

## II. Финансов отчет и анализ. Обобщени показатели

Постигнатите резултати от дейността на дружеството за периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г. и факторите, оказали влияние, са представени в приложената таблица по-долу, сравнени със същия период към 30.06.2018 год.:

| Показател                     | мярка    | 30.06.2019     | 30.06.2018     | Разлика "+/-"      |                 |
|-------------------------------|----------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|
|                               |          | Отчет хил. лв. | Отчет хил. лв. | на отчета хил. лв. | в % съотношение |
| 1. Всичко приходи             | хил. лв. | 319            | 336            | -17                | 94.94           |
| 1а) Приходи от дейност        | хил. лв. | 318            | 335            | -17                | 94.93           |
| 1б) Нетни приходи от продажби | хил. лв. | 318            | 335            | -17                | 94.93           |
| 1в) Финансови приходи         | хил. лв. | 1              | 1              | 0                  | 0.00            |
| 2. Финансов загуба от дейност | хил. лв. | -70            | -230           | 160                | 30.43           |

|   |             |       |       |      |         |
|---|-------------|-------|-------|------|---------|
| 3. Разходи за дейност                     | ХИЛ.<br>ЛВ. | 388   | 565   | -177 | 68.67   |
| 4. Всичко разходи                         | ХИЛ.<br>ЛВ. | 389   | 566   | -177 | 68.73   |
| 5. Собствен капитал                       | ХИЛ.<br>ЛВ. | 5,082 | 4,715 | 367  | 107.78  |
| 6. Привлечен капитал                      | ХИЛ.<br>ЛВ. | 298   | 938   | -640 | 31.77   |
| а) краткосрочен                           | ХИЛ.<br>ЛВ. | 298   | 938   | -640 | 31.77   |
| б) дългосрочен                            | ХИЛ.<br>ЛВ. | 0     | 0     | 0    | 0.00    |
| 7. Пасиви- всичко                         | ХИЛ.<br>ЛВ. | 298   | 938   | -640 | 31.77   |
| а) краткосрочни                           | ХИЛ.<br>ЛВ. | 298   | 938   | -640 | 31.77   |
| б) дългосрочни                            | ХИЛ.<br>ЛВ. | 0     | 0     | 0    | #DIV/0! |
| 8. Паричен поток                          | ХИЛ.<br>ЛВ. | 31    | 26    | 5    | 119.23  |
| а) постъпления                            | ХИЛ.<br>ЛВ. | 385   | 862   | -477 | 44.66   |
| б) плащания                               | ХИЛ.<br>ЛВ. | 354   | 836   | -482 | 42.34   |
| 9. Наличност на материалните запаси       | ХИЛ.<br>ЛВ. | 12    | 163   | -151 | 7.36    |
| 10. Наличност на вземанията от реализация | ХИЛ.<br>ЛВ. | 24    | 53    | -29  | 45.28   |
| 11. Наличност на задълженията по доставки | ХИЛ.<br>ЛВ. | 136   | 150   | -14  | 90.67   |
| 12. Всичко активи                         | ХИЛ.<br>ЛВ. | 5,381 | 5,653 | -272 | 95.19   |
| 13. Дълготрайни материални активи         | ХИЛ.<br>ЛВ. | 5,004 | 5,223 | -219 | 95.81   |
| а) сгради                                 | ХИЛ.<br>ЛВ. | 4,967 | 5,093 | -126 | 97.53   |
| б) машини и съоръжения                    | ХИЛ.<br>ЛВ. | 6     | 11    | -5   | 54.55   |
| в) други ДА                               | ХИЛ.<br>ЛВ. | 19    | 21    | -2   | 90.48   |
| г) разходи за придобиване                 | ХИЛ.<br>ЛВ. | 12    | 98    | -86  | 0.00    |
| 14. Нематериални активи                   | ХИЛ.<br>ЛВ. | 179   | 111   | 68   | 0.00    |
| 15. Краткотрайни активи                   | ХИЛ.<br>ЛВ. | 194   | 314   | -120 | 61.78   |
| 16. Материални запаси                     | ХИЛ.<br>ЛВ. | 12    | 163   | -151 | 7.36    |
| 17. Вземания                              | ХИЛ.<br>ЛВ. | 125   | 135   | -10  | 92.59   |
| 18. Парични средства                      | ХИЛ.<br>ЛВ. | 57    | 16    | 41   | 356.25  |
| 19. Разходи за бъдещи периоди             | ХИЛ.<br>ЛВ. | 4     | 5     | -1   | 80.00   |
| 20. Размер на продажбите                  | ХИЛ.<br>ЛВ. | 318   | 335   | -17  | 94.93   |

### Ключови показатели

|  |         |        |        |        |         |
|--|---------|--------|--------|--------|---------|
| 1. Себестойност на приходите от продажби           | Процент | 122.01 | 168.66 | -46.64 | 72.34   |
| 2. Ликвидност на паричния поток                    | коэф.   | 0.19   | 0.02   | 0.17   | 1121.35 |
| 3. Капиталова структура                            | коэф.   | 0.94   | 0.83   | 0.11   | 113.23  |
| 4. Коефициент на ефективност на разходите          | коэф.   | 0.82   | 0.59   | 0.23   | 138.14  |
| 5. Коефициент на ефективност на приходите          | коэф.   | 1.22   | 1.68   | -0.47  | 72.39   |
| 6. Коефициент на обща ликвидност                   | коэф.   | 0.65   | 0.33   | 0.32   | 194.47  |
| 7. Коефициент на бърза ликвидност                  | коэф.   | 0.61   | 0.16   | 0.45   | 379.39  |
| 8. Коефициент на незабавна ликвидност              | коэф.   | 0.19   | 0.02   | 0.17   | 1121.35 |
| 9. Коефициент на финансова автономност             | коэф.   | 17.05  | 5.03   | 12.03  | 339.27  |
| 10. Коефициент на задлъжнялост                     | коэф.   | 0.06   | 0.20   | -0.14  | 29.48   |
| 11. Времетраене на един оборот в дни               | дни     | 13.58  | 175.16 | 161.58 | 7.76    |
| 12. Брой на оборотите в рамките на отчетния период | бр.     | 26.50  | 2.06   | 24.44  | 1289.40 |
| 13. Период на събиране на вземанията от клиентите  | дни     | 27.17  | 56.96  | -29.79 | 47.70   |

**Изводи:** Подобрени са показателите за ликвидността, коефициентът на задлъжнялостта, времетраенето на един оборот в дни и събирането на вземанията.

## **ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ**

Към 30.06.2019 година дружеството няма научни разработки предвид на това, че не е имало необходимост от такива. Съставител на ФО на дружеството е Васка Борисова Станчева която е и подписала Годишния финансов отчет. Телефон за контакти 032/628 579.

### **Съществени събития и действия в дейността на Дружеството към 30.06.2019 г.:**

- Проведени работни срещи с:
  - брокери на недвижими имоти, с цел привличане на нови клиенти за обект с площ 370 кв.м;
  - представители на други фирми, с цел провеждане на мероприятия от взаимен интерес и реклама.
  - доставчици и представители на електроразпределителни дружества с цел оптимизиране цените на доставяната ел.енергия
  - доставчици и план-график за ремонт на външна част от Търговски център
- Изготвени и представени ГФО 2018 г.
- Извършен независим финансов одит и заверен ГФО 2018г.;

## **7. Перспективи и развитие за 2019 година**

При оповестяване на информацията чрез междинния финансов отчет към 30.06.2019 год. и настоящият доклад обективно са отразени :

- Материалната база чрез дълготрайните активи, изградени за целите на концесията, собственост на дружеството;
- Финансовата автономност, задлъжнялостта и финансовия резултат;
- Възможностите за реализиране на положителен финансов резултат от дейността.

Установените по баланса задължения и вземания са анализирани. Ръководството на дружеството редовно разглежда въпроси, свързани с приходи, разходи и финансов резултат и бъдещото развитие на дружеството. За ръководството на дружеството като основни приоритети остават:

- Обсъждане със собственика перспективи за подобряване на развитието на дружеството в областта на концесионната дейност, чрез промяна на прилаганата политика за наемите на търговския комплекс – обект на концесия.
- Поставяне въпроси пред икономическата комисия на общината, която има отношение по концесионните договори, с цел да помогне за организиране на дейности (възможно е и съвместни), които да доведат до разширяване експлоатацията на обектите по концесионния договор, с цел получаване на допълнителни приходи и положителни резултати.

Дата: 18.07.2019 година

Управител: \_\_\_\_\_

(Димитър Илиев Апостолов)

