

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

Доклада за дейността обхваща периода от м. януари 2019 г. до м. септември 2019 г. включително и представя анализ на дейността на дружеството, посочва 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 30.09.2019 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 регистрация до сега, няма промяна в размера на основния капитал. Дружеството се управлява и представлява от Васка Борисова Станчева.

**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 регистрация, 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. Основният приход от дейността е приходи от наем. 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.

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

**Имуществено състояние**

**Финансово състояние - активи и пасиви**

Показатели	мярка	30.09.2019 година	30.09.2018 година	Разлика "+/-"	
		отчет хил.лв.	отчет хил.лв.	на отчета хил.лв.	в % съотношение
1	2	3	4	5	6
<b>I. Пасиви</b>	хил. лв.				
<b>Собствен капитал</b>	хил. лв.	<b>5,063</b>	<b>4,627</b>	<b>436</b>	<b>109.42</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.	-89	-318	229	27.99
<b>6. Дългосрочни задължения</b>	хил. лв.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>7. Краткосрочни задължения</b>	хил. лв.	<b>219</b>	<b>896</b>	<b>-677</b>	<b>24.44</b>
а) Задължения по получени банкови заеми	хил. лв.	0	0	0	
а) Задължения към доставчици	хил. лв.	96	97	-1	98.97
б) Задължения към персонала	хил. лв.	17	16	1	106.25
в) задължения към социално осигуряване	хил. лв.	4	4	0	100.00
г) задължения към бюджета	хил. лв.	36	36	0	100.00
д) други задължения	хил. лв.	66	743	-677	8.88
<b>9. Приходи за бъдещи периоди</b>	хил. лв.	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>в т.ч. финансираня</b>	хил. лв.				
<b>7. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		
<b>Сума на пасива</b>	хил. лв.	<b>5,283</b>	<b>5,523</b>	<b>-240</b>	<b>95.65</b>
<b>II. Активи</b>	хил. лв.				
1. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	4,960	5,138	-178	96.54
2. Дълготрайни нематериални активи	хил. лв.	183	110	73	166.36
3. Краткотрайни активи	хил. лв.	138	271	-133	50.92
а) материални запаси	хил. лв.	6	163	-157	3.68
б) вземания	хил. лв.	119	91	28	130.77
в) парични средства	хил. лв.	13	17	-4	76.47
4. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	2	4	-2	50.00
<b>5. Сума на актива</b>	хил. лв.	<b>5,283</b>	<b>5,523</b>	<b>-240</b>	<b>95.65</b>

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА“ ЕООД приключва 30.09.2019 г. с балансово число 5 283 хил. лева срещу 5 523 хил. лева към 30.09.2018 година. Намалението от 240 хил. лв в актива и пасива се дължи на : в актива – от намаление на дълготрайните активи от амортизация, намаление на материалните запаси и по аванси, в пасива – от намаление на задълженията.

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА“ ЕООД към 30.09.2019 год. разполага с 5 143 хил. лева реални дълготрайни активи срещу 5 248 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 5 063 хил. лв., се отчита увеличение на същият спрямо 30.09.2018 г. поради намалелите загуби и положителният финансов резултат като цяло за 2018 год..

Задълженията на дружеството спрямо 30.09.2018 година са намалели със 677 хил.лв. Дружеството няма задължения към финансови институции.

Основен разход в елементите на разходите са възнагражденията на персонала и амортизацията, като съответно представляват 23,7 % и 24,4 % от общия размер на разходите за дейността. Този проблем стои пред ръководството на дружеството, тъй като намалението на амортизационните норми е максимално и ново намаление би довело до по-дълъг период на експлоатация на активите (това от своя страна ще доведе до непрекъснати ремонти за възстановяването им) , 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 резултата е незадоволителен 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 30.09.2019 г. дружеството е реализирало приходи както следва:

- Приходи от услуги (наеми) 479 хил. лв.
- Финансови приходи 1 хил. лв

**Общ размер на приходите 480 хил.лв**

Спрямо 30.09.2018 приходите са намалели със 24 хил.лв.

Следва обаче да се отбележи, че финансовия резултат към 30.09.2019 год.също е загуба, но в сравнение с отчетената загуба към 30.09.2018 год.тя е намаляла със 229 хил.лв, поради ограничаване и намаляване на разходите.

## **РАЗХОДИ**

Разходите за дейността на дружеството към 30.09.2019 г са 569 хил. лв. заедно с лихвените разходи срещу 822 хил. лв. към 30.09.2018 г. Или разходите общо са намалели със 253 хил.лв. в сравнение с 30.09.2018 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, обектите на концесия са застраховани.

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

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

Показатели	мярка	2019	2018	Разлика	
		30.09.2019 година	30.09.2018 година	на отчета "+/-" хил. лева	в % съотношение
1	2	3	4	5	6
<b>I. Разходи</b>					
<b>1. Разходи за дейността</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>568</b>	<b>820</b>	<b>-252</b>	<b>69.27</b>
1а) Разходи за материали	хил. лв.	115	98	17	117.35
1б) Разходи за външни услуги	хил. лв.	110	257	-147	42.80
1в) Разходи за заплати и други възнаграждения	хил. лв.	135	116	19	116.38
1г) Разходи за СО и надбавки	хил. лв.	23	21	2	109.52
1д) Разходи за амортизации	хил. лв.	139	263	-124	52.85
1е) Други разходи	хил. лв.	46	65	-19	70.77
в т.ч. Отчетна стойност на ДМА	хил. лв.	46	65	-19	70.77
<b>2. Финансови разходи</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>100.00</b>
2а) Други	хил. лв.	1	1	0	100.00
<b>3. Общо разходи</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>569</b>	<b>821</b>	<b>-252</b>	<b>69.31</b>
<b>II. Приходи</b>					
<b>1. Приходи от оперативна дейност</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>479</b>	<b>503</b>	<b>-24</b>	<b>95.23</b>
1а) Нетни приходи от продажби - готова продукция, стоки и услуги	хил. лв.	479	503	-24	95.23
1б) Други приходи	хил. лв.	0	0	0	
<b>2. Финансови приходи</b>	<b>хил.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>100.00</b>

	лв.				
2а) Приходи от лихви и други финансови приходи	хил. лв.	1	1	0	100.00
3. Общо приходи	хил. лв.	480	504	-24	95.24
<b>финансов резултат по източници на формиране</b>					
1. Приходи от дейност	хил. лв.	479	503	-24	95.23
2. Финансови приходи	хил. лв.	1	1	0	0.00
3. Разходи за дейност	хил. лв.	568	820	-252	69.27
4. Финансови разходи	хил. лв.	1	1	0	100.00
<b>5. Брутна печалба</b>	хил. лв.	-89	-317	228	28.08
6. Загуба от дейност	хил. лв.	-89	-317	228	28.08
7. Печалба от финансова дейност	хил. лв.	0	0	0	
<b>8. Нетна печалба</b>	хил. лв.	-89	-317	228	28.08

## II. Финансов отчет и анализ. Обобщени показатели

Постигнатите резултати от дейността на дружеството за периода 01.01.2019 г. – 30.09.2019 г. и факторите, оказали влияние, са представени в приложената таблица по-долу, сравнени със същия период към 30.09.2018 год.:

Показател	мярка	30.09.2019	30.09.2018	Разлика "+/-"	
		Отчет хил.лв.	Отчет хил.лв.	на отчета хил.лв.	в % съотношение
1. Всичко приходи	хил. лв.	480	504	-24	95.24
1а) Приходи от дейност	хил. лв.	479	503	-24	95.23
1б) Нетни приходи от продажби	хил. лв.	479	503	-24	95.23
1в) Финансови приходи	хил. лв.	1	1	0	0.00
2. Финансов загуба от дейност	хил. лв.	-89	-317	228	28.08
3. Разходи за дейност	хил. лв.	568	820	-252	69.27
4. Всичко разходи	хил. лв.	569	822	-253	69.22
5. Собствен капитал	хил. лв.	5,063	4,627	436	109.42
6. Привлечен капитал	хил. лв.	219	896	-677	24.44
а) краткосрочен	хил. лв.	219	896	-677	24.44
б) дългосрочен	хил. лв.	0	0	0	0.00
7. Пасивн- всичко	хил. лв.	219	896	-677	24.44
а) краткосрочни	хил. лв.	219	896	-677	24.44
8. Паричен поток	хил. лв.	-13	17	-30	-76.47
а) постъпления	хил. лв.	571	675	-104	84.59
б) плащания	хил. лв.	584	658	-74	88.75
9. Наличност на материалните запаси	хил. лв.	6	163	-157	3.68
10. Наличност на вземанията от реализация	хил. лв.	26	12	14	216.67
11. Наличност на задълженията по доставки	хил. лв.	96	97	-1	98.97
12. Всичко активи	хил. лв.	5,283	5,523	-240	95.65

13. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	4,960	5,138	-178	96.54
а) сгради	хил. лв.	4,925	5,011	-86	98.28
б) машини и съоръжения	хил. лв.	17	11	6	154.55
в) други ДД	хил. лв.	18	18	0	100.00
г) разходи за придобиване	хил. лв.	0	98	-98	0.00
14. Нематериални активи	хил. лв.	183	110	73	0.00
15. Краткотрайни активи	хил. лв.	138	271	-133	50.92
16. Материални запаси	хил. лв.	6	163	-157	3.68
17. Вземания	хил. лв.	119	91	28	130.77
18. Парични средства	хил. лв.	13	17	-4	76.47
19. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	2	4	-2	50.00
20. Размер на продажбите	хил. лв.	479	503	-24	95.23

#### Ключови показатели

1. Себестойност на приходите от продажби	Процент	118.58	163.02	-44.44	72.74
2. Ликвидност на паричния поток	коэф.	0.06	0.02	0.04	312.87
3. Капиталова структура	коэф.	0.96	0.84	0.12	114.39
4. Коэффициент на ефективност на разходите	коэф.	0.84	0.61	0.23	137.58
5. Коэффициент на ефективност на приходите	коэф.	1.19	1.63	-0.45	72.68
6. Коэффициент на обща ликвидност	коэф.	0.63	0.30	0.33	208.34
7. Коэффициент на бърза ликвидност	коэф.	0.60	0.12	0.48	500.05
8. Коэффициент на незабавна ликвидност	коэф.	0.06	0.02	0.04	312.87
9. Коэффициент на финансова автономност	коэф.	23.12	5.16	17.95	447.68
10. Коэффициент на задлъжнялост	коэф.	0.04	0.19	-0.15	22.34
11. Времетраене на един оборот в дни	дни	4.51	116.66	112.15	3.87
12. Брой на оборотите в рамките на отчетния период	бр.	79.83	3.09	76.75	2587.04
13. Период на събиране на вземанията от клиентите	дни	19.54	8.59	10.95	227.52

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

#### ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

Към 30.09.2019 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 Управител на дружеството. Телефон за контакти 032/628 579

#### Съществени събития и действия в дейността на Дружеството към 30.09.2019 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
  - приключени ремонтни дейности
- 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 30.09.2019 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 дейност.

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 с дружеството – майка перспективи за подобряване на развитието на дружеството в областта на концесионната дейност, чрез промяна на прилаганата политика за наемите на концесионния обект.
- Постановяне 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: 18.10.2019 година

Управител:

(Васка Борисова Станчева)

