„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА” ЕООД, гр. ПЛОВДИВ

ЕИК: 115 619 162

Д О К Л А Д З А Д Е Й Н О С Т Т А

НА ДРУЖЕСТВОТО

ЗА 2017 ГОДИНА

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ ОТ 12.04.2018 г.

I.Организационна форма и юридически статут

Управителното тяло на „ТЦ Марица“ ЕООД, гр. Пловдив е изготвило настоящият годишен доклад за дейността на дружеството за 2017 г. с цел да предостави на потребителите на информация (различни институции, контрагенти и физически лица) данни за имущественото и финансово състояние, приходи и разходи и финансов резултат за 2017 г. за дружеството.

Настоящият доклад за дейността на „Търговски център Марица“ ЕООД, гр. Пловдив е изготвен на основание на изискванията на ТЗ и Закона за счетоводство и отразява информация, съответстваща на резултатите, отразени в ГФО за 2017 г на дружеството. Целта на доклада е, като се сравнят данните за 2016 г., да покаже какви са резултатите за 2017 г. , източници на финансов резултат и перспективите за развитие през 2018 г.

Докладът представя подробен анализ на финансовия отчет и всякаква друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружество към 31.12.2017 година.

"ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД - гр.Пловдив е еднолично дружество с ограничена отговорност, притежава ЕИК 115 619 162. Същото е регистрирано през 2005 г. съгласно фирмено дело 288 и учредителен акт от 26.04.2005 г.

Наименование: „ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА“ ЕООД

Адрес на управление: гр. Пловдив 4000, ул. Опълченска № 24

Адрес по регистрация: гр. Пловдив 4000, ул. Опълченска № 24

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.
От периода на регистрация до сега, няма промяна в размера на основният капитал и собствеността

Собственост: „ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА“ ЕООД се притежава от едно физическо лице – едноличен собственик Денис Анастасов Бареков, ЕГН: 6709180928

Капитал: Записаният и внесен капитал на дружеството е 5 000 лева, разпределен на 50 (петдесет) дяла. Стойността на всеки дял е 100 (сто) лева. Основният капитал е внесен изцяло.

Органи на управление: едноличният собственик, Управителят и общото събрание.

Свързани лица: Денис Анастасов Бареков; редица търговски дружества, в които последният е съдружник, управител, член на СД. През отчетният период „ТЦ Марица“ ЕООД е в търговски взаимоотношения с Община Пловдив, „Виа Глас Бг“ ЕООД, „ЕР Виа“ ООД, „Виа Кепитъл Партнърс“ ЕООД и други търговски дружества по отношение на финансирания и наемни взаимоотношения.

2.Характеристика на дейността

Независимо от определения предмет на дейност по регистрация, дружеството от години наред упражнява дейност като наемодател. Същото управлява обект - 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 наеми 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 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.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА 2017 ГОДИНА

3.1. Имуществено състояние

Показатели	мярка	2017 година	2016 година	Разлика "+/-"	
		отчет хил.лв.	отчет хил.лв.	на отчета хил.лв.	в % съотношение
1	2	3	4	5	6
I. Пасиви	хил. лв.				
Собствен капитал	хил. лв.	**4 945**	**3 641**	**1 304**	**135,81**
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	6 301	-1 567	75,13
а) други резерви	хил. лв.	4 734	6 301	-1 567	75,13
4. Загуба от минали години	хил. лв.	-266	-2 552	2 286	10,42

а) Неразпределена печалба	хил. лв.	1 508	1 508	0	100,00
б) Непокрита загуба	хил. лв.	-1 774	-4 060	2 286	43,69
5. Резултат от текущия период	хил. лв.	463	-122	585	-379,51
6. Дългосрочни задължения	хил. лв.	**749**	**1 611**	**-862**	**46,49**
7. Краткосрочни задължения	хил. лв.	**282**	**826**	**-544**	**34,14**
а) Задължения към доставчици	хил. лв.	245	119	126	205,88
б) Задължения към персонала	хил. лв.	15	11	4	136,36
в) задължения към социално осигуряване	хил. лв.	4	3	1	133,33
г) задължения към бюджета	хил. лв.	18	1	17	1 800,00
д) други задължения	хил. лв.	0	692	-692	0,00
Сума на пасива	хил. лв.	**5 976**	**6 078**	**-102**	**98,32**
II. Активи	хил. лв.				
1. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	5 384	5 723	-339	94,08
2. Дълготрайни нематериални активи	хил. лв.	114	119	-5	95,80
3. Краткотрайни активи	хил. лв.	477	232	245	205,60
а) материални запаси	хил. лв.	163	44	119	370,45
б) вземания	хил. лв.	314	52	262	603,85
в) парични средства	хил. лв.	0	136	-136	0,00
4. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	1	4	-3	25,00
5. Сума на актива	хил. лв.	**5 976**	**6 078**	**-102**	**98,32**

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД приключва 2017 г. с балансово число 5 976 хил. лева за 2017 г. срещу 6 078 хил. лева за 2016 година. Намалението от 102 хил. лв в актива и пасива се дължи на : в актива – от промяна на балансовата стойност на ДА и намаление на паричните вземания; в пасива – от намаление на задълженията.

„ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД разполага с 5 498 хил. лева реални дълготрайни активи срещу 5842 хил. лева за 2016 година по балансова стойност.

Общият размер на начислените амортизации като разход към 31.12.2017 г. е 3 116 хил. лева, което представлява 36,5% от отчетната стойност на всички дълготрайни активи от 8 528 хил. лв по отчетна стойност. Само за 2017 година са начислени амортизации от 356 хил. лева. – 4,2 %. В групата на ДА са включени нематериални активи в размер на 185 хил. лв по отчетна стойност и 114 хил. лв по балансова. Това е предмета на концесионният договор, върху който е изградена материалната база за отдаване под наем на обект „пешеходен мост".

Краткотрайните активи са представени от материали за поддръжка на дейността, които са в размер на 42 хил. лева, предоставени аванси във връзка с бъдещи подобрения в размер на 116 хил.лв и вземания в размер на 314 хил. лева. Общият размер на краткотрайните активи от 477 хил. лева е 7,9% от всички активи по баланс. Преобладаващата част на ангажираните активи в

дейността е изградената материална база за 5 298 хил.лв. (сграден фонд, офис оборудване и компютри) по балансова стойност – 90,1% от всички активи.

В пасивната част на имущественото състояние на дружеството са включени собствения капитал и задълженията.По отношение на собствения капитал в размер на 4 945 хил. лв., същият е увеличен в сравнение с 2016 г. с 1 304 хил. лв главно от покрита загуба и положителният финансов резултат за текущия отчетен период. Независимо от това, че целият обект се експлоатира, реализираните приходи от наеми от 772 хил.лв. не са в състояние да покрият разходите за текущият период от 1108 хил.лв. или разходите за дейността превишават приходите от дейност с 336 хил. лв. Основен разход в елементите на разходите е непаричният разход за амортизационните отчисления – 356 хил. лв, което е 32% от общият размер на разходите и 46% от приходите от дейност. Прилагат се максималните размери на следуемите амортизационни отчисления и предвид високата стойност на материалната база (по отчетна стойност 8528 хил. лв заедно с нематериалният актив) не е възможно ползването на по – ниски амортизационни разходи. От друга страна не е възможно и увеличение на наемните цени по обектите. Всяко увеличение на наемите води до отлив на наематели, освен това постоянната промяна на цената на консумативните разходи (енергия, вода и др), заплащани от наемателите е причина за текучеството сред наемателите. Анализът на разходната и приходната част на дейността, като се има предвид и предходни отчетни периоди потвърждава това, че постигането на положителен финансов резултат от експлоатацията на „обекта на концесията“ е трудно достижимо. Относителният дял на собствения капитал към общия размер на пасивната част на баланса е 82,75%, а на задлъжнялостта 17.25%. Двата показателя, характеризират финансовата автономност на дружеството, която е добра. Задлъжнялостта е главно към доставчици-текуща и непадежирана в размер на 245 хил.лв и неплатени лихви по заеми в размер на 697 хил. Няма сключени споразумения за предоговаряне на каквито и да е срокове за уреждане на дълговете. Задълженията са към юридически лица, които са свързани лица по смисъла на собствеността на притежателя на основният капитал на дружеството. В следващите отчетни периоди е възможно сключване на споразумения с кредиторите за отписване на техни задължения с признаването им за приход при явили се възможности и за двете страни.

В пасивната част на баланса стои непокрита загуба от предходни отчетни периоди, когато дейността по експлоатиране на обекта е била все още слаба, от 1774 хил. лв.

3.2. ПРИХОДИ

През 2017 г. дружеството е реализирало приходи както следва:

- Приходи от услуги (наеми) 772 хил. лева
  срещу 624 лева за 2016 година.
  -Други приходи 39 хил. лв., а за 2016 г. – 12хил.лв.
  -Финансови приходи 761 хил. лв срещу 216 хил лв за 2016 г.

Отчетените приходи от наеми не покриват извършените разходи за поддържане и експлоатация на обекта. Предвид на това, че материалната база с всяка изминала година остарява, е необходимо да се извършват разходи за подобрение, които не могат да се събират от наемателите. Основна роля при определяне на наемните цени играе и

намалената покупателна способност на населението и по тази причина наемателите не могат да реализират високи обороти, а от там е невъзможно и коригирането на наемните цени. Отчетения финансов резултат от 463 хил лв печалба е от:
-основна дейност – 297 хил лв загуба
-финансова дейност – 760 хил лв печалба
-общо печалба 463 хил. лв.

3.3. РАЗХОДИ

Разходите за дейността на дружеството за 2017 г са 1108 хил. лв срещу 920 хил лева за 2016 г. Или ръста на разходите е в процентно съотношение 120,43 %, а на приходите от дейността 127,52%. От отделните видове разходи значително увеличение имат разходите за външни услуги и разходите за заплати. Увеличени са приходите от финансова дейност в сравнение с 2016 г., поради отписани разчети.
Общият размер на разходите заедно с финансовите такива за 2017 г е 1109 хил. лева, а за 2016 - 974 хил. лева. Относителният дял на разходите за издръжка на дейността за 2017 г. е 134 %, при отчетени за 2016 г. 144 %.
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.

Показатели	мярка	2017 година	2016 година	Разлика	
		очет хил. лева	отчет хил. лева	на отчета "+/-" хил. лева	в % съотношение
1	2	3	4	5	6
I. Разходи					
1. Разходи за дейността	**хил. лв.**	**1 108**	920	**188**	120,43
1а) Разходи за материали	хил. лв.	**147**	141	6	104,26
1б) Разходи за външни услуги	хил. лв.	**376**	237	139	158,65
1в) Разходи за заплати и други възнаграждения	хил. лв.	**135**	100	35	135,00
1г) Разходи за СО и надбавки	хил. лв.	**23**	17	6	135,29
1д) Разходи за амортизации	хил. лв.	**356**	368	-12	96,74
1е) Други разходи	хил. лв.	**71**	57	14	124,56
в т.ч. Отчетна стойност на ДМА	хил. лв.	**20**	0	20	#DIV/0!
2. Финансови разходи	**хил. лв.**	**1**	**54**	**-53**	1,85
2а) Други	хил. лв.	1	54	-53	1,85
3. Общо разходи	**хил. лв.**	**1 109**	**974**	**135**	113,86

II. Приходи					
1. Приходи от оперативна дейност	**хил. лв.**	**811**	**636**	**175**	**127,52**
1а) Нетни приходи от продажби - готова продукция, стоки и услуги	хил. лв.	772	624	148	**123,72**
1б) Други приходи	хил. лв.	39	12	27	**325,00**
2. Финансови приходи	**хил. лв.**	***761***	***216***	***545***	**352,31**
2а) Приходи от лихви и други финансови приходи	хил. лв.	761	216	545	**352,31**
3. Общо приходи	хил. лв.	1 572	852	720	**184,51**
финансов резултат по източници на формиране					
1. Приходи от дейност	хил. лв.	811	636	175	127,52
2. Финансови приходи	хил. лв.	761	216	545	0,00
3. Разходи за дейност	хил. лв.	1 108	920	188	120,43
4. Финансови разходи	хил. лв.	1	54	-53	1,85
5. Брутна печалба	хил. лв.	463	-122	585	-379,51
6. Загуба от дейност	хил. лв.	-297	-284	-13	104,58
7. Печалба от финансова дейност	хил. лв.	760	162	598	469,14
8. Нетна печалба	хил. лв.	463	-122	585	-379,51

II. Финансов отчет и анализ. Обобщени показатели

Постигнатите резултати от дейността на дружеството за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. и факторите, оказали влияние, са представени в приложената таблица по-долу:

Показател	мярка	2017 г.	2016 г.	Разлика "+/-"	
		Отчет хил.лв	Отчет хил.лв.	на отчета хил.лв.	в % съотношение
1. Всичко приходи	хил. лв.	1 572	852	720	184,51
1а) Приходи от дейност	хил. лв.	811	636	175	127,52
1б) Нетни приходи от продажби	хил. лв.	772	624	148	123,72
1в) Финансови приходи	хил. лв.	761	216	545	0,00
2. Финансов загуба от дейност	хил. лв.	-297	-284	-13	104,58
3. Разходи за дейност	хил. лв.	1 108	920	188	120,43
4. Всичко разходи	хил. лв.	1 109	974	135	113,86
5. Собствен капитал	хил. лв.	4 945	3 641	1 304	135,81
6. Привлечен капитал	хил. лв.	1 031	2 437	-1 406	42,31
а) краткосрочен	хил. лв.	282	826	-544	34,14
б) дългосрочен	хил. лв.	749	1 611	-862	0,00
7. Пасиви- всичко	хил. лв.	1 031	2 437	-1 406	42,31
а) краткосрочни	хил. лв.	282	826	-544	34,14
б) дългосрочни	хил. лв.	749	1 611	-862	46,49
8. Паричен поток	хил. лв.	-136	-35	-101	388,57
а) постъпления	хил. лв.	799	738	61	108,27
б) плащания	хил. лв.	935	773	162	120,96

9. Наличност на материалните запаси	хил. лв.	163	44	119	370,45
10. Наличност на вземанията от раелизация	хил. лв.	116	5	111	2320,00
11. Наличност на задълженията по доставки	хил. лв.	245	119	126	205,88
12. Всичко активи	хил. лв.	5 976	6 078	-102	98,32
13. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	5 384	5 723	-339	94,08
а) сгради	хил. лв.	5 258	5 587	-329	94,11
б) машини и съоръжения	хил. лв.	14	7	7	200,00
в) други ДА	хил. лв.	26	43	-17	60,47
г) разходи за придобиване	хил. лв.	86	86	0	0,00
14. Нематериални активи	хил. лв.	114	119	-5	0,00
15. Краткотрайни активи	хил. лв.	477	232	245	205,60
16. Материални запаси	хил. лв.	163	44	119	370,45
17. Вземания	хил. лв.	314	52	262	603,85
18. Парични средства	хил. лв.	0	136	-136	0,00
19. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	1	4	-3	25,00
20. Размер на продажбите	хил. лв.	811	636	175	127,52

Ключови показатели

1. Себестойност на приходите от продажби	Процент	136,62	144,65	-8,03	94,45
2. Ликвидност на паричния поток	коеф.	0,00	0,16	-0,16	0,00
3. Капиталова структура	коеф.	0,83	0,60	0,23	138,13
4. Коефициент на ефективност на разходите	коеф.	1,42	0,87	0,54	162,05
5. Коефициент на ефективност на приходите	коеф.	0,71	1,14	-0,44	61,71
6. Коефициент на обща ликвидност	коеф.	1,69	0,28	1,41	602,23
7. Коефициент на бърза ликвидност	коеф.	1,11	0,23	0,89	489,22
8. Коефициент на незабавна ликвидност	коеф.	0,00	0,16	-0,16	0,00
9. Коефициент на финансова авнотомност	коеф.	4,80	1,49	3,30	321,03
10. Коефицент на задлъжнялост	коеф.	0,21	0,67	-0,46	31,15
11. Времетраене на един оборот в дни	дни	76,01	25,38	50,63	299,43
12. Брой на оборотите в рамките на отчетния период	бр.	4,74	14,18	-9,45	33,40
13. Период на събиране на вземанията от клиентите	дни	54,09	2,88	51,21	1875,23

Изводи: Предвид изложените причини за възможности за реализиране на приходи и реални разходи, дружеството продължава да отчита загуба от дейност. По тази причина съпоставимостта по отделни показатели не е надежден източник на информация.

4. Свързани лица

По смисъла на понятието за свързани лица през 2017 година дружеството не е осъществявало сделки, отличаващи се от обичайните със собственика на капитала, или с други лица, имащи отношение към

собствеността. Сделките се отнасят до плащане на задължения по заеми и лихви и отписване на същите.

5.РИСКОВИ ФАКТОРИ

Политически риск

Политическият риск няма отражение за дейността на дружеството за 20187г. В това отношение значение имат всички решения на община Пловдив, свързани с предмета на концесионния договор.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с промяната на цените на доставените материални консумативи за поддръжка на дейността, горива и други активи използвани в дейността. Тяхната промяна като увеличение влияе върху крайният резултат в дейността на дружеството. Лихвените разходи и другите финансови разходи, които за 2017 година не са значителни не са дали отражение върху крайния финансов резултат.

Фирмен риск

Основният фирмен риск за "ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР МАРИЦА" ЕООД е свързан с наличието на риск от конкуренцията на пазара. От една страна като фирмен риск стои въпроса за определяне на подходящи наемни цени, с които да се осигуряват достатъчно приходи. От друга страна ако се определят по-високи цени на наемите се наблюдава отлив на наематели. По тази причина дружеството прилага изборна политика , с която цели да бъде конкурентоспособно на пазара на наемите на недвижими имоти, имайки предвид покупателната способност на населението, възможностите за наемане на свободни площи и подобряване на условията на отдаваните под наем обекти.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурността при използване привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства.
За „Търговски център Марица“ ЕООД по ГФО за 2017 година двата показателя са в положителни измерения.

6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

За отчетната 2017 година дружеството няма научни разработки предвид на това, че не е имало необходимост от такива.

За 2017 година съставител на ГФО на дружеството е г-жа Васка Борисова Станчева която е и подписала Годишния финансов отчет. Телефон за контакти 032/628579

Годишния финансов отчет за 2017 г. е проверен и заверен от регистрирания одитор Маргарита Н. Кошутанска дипл. № 0133/1992 г, с която е сключен съответен договор за проверка и заверка на ГФО. Проверката и заверката е съгласно Закона за концесиите чл.67 буква „а“ (2).

7. Перспективи и развитие за 2018 година

При оповестяване на информацията чрез ГФО за 2017 г 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 и потвърдени. Ръководството на дружеството редовно е разглеждало през годината въпроси, свързани с приходи, разходи и финансов резултат и бъдещото развитие на дружеството. За ръководството на дружеството като основни приоритети през 2018 г. и следващите остават:

- Обсъждане и вземане на решение за разширение на обекта на концесията чрез допълнително изграждане на обекти с цел увеличение на приходите от дейността
- Преразглеждане наемните договори и при доказани възможности промяна на наемните цени;
- Организиране и създаване на подходящи условия в търговските обекти чрез подобряване на материалната база, като целта е привличане на допълнителни клиенти;
- Разглеждане с икономическата комисия на общината условията на концесионният договор, като целта е организиране на дейности, в които да участва и общината с цел да се разшири експлоатацията на концесионния договор, като целта е получаване на допълнителни приходи.

Целта на управителното тяло е с влагане на допълнителни инвестиционни средства да се разшири обхвата на предмета на концесията, да се реализират допълнителни приходи с цел възможности за покриване на загуби и реализиране на положителен финансов резултат.

Дата: 17.04.2018 година

Управител: _____
(Денис Бареков)