

Годишен доклад за дейността на
„МАРИЯ ЛУИЗА ПАЛАС” ЕООД
към 31 декември 2018 г.

Въведение

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие Националните счетоводни стандарти за финансово отчитане.

1. Описание на дейността

Мария Луиза Палас ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Търговския регистър на 27 ноември 2008 година, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ПК 9000, община Варна, бул."Мария Луиза" No 10.

Съдружници	Собственост на капитала
Албена Холдинг АД до 20.12.2018 година	100%
Техно-Инвест ЕООД след 20.12.2018 година	100%

До 20.12.2018 г. дружеството се представлява и управлява от управителя Елена Антонова Атанасова.

На 17.12.2019 год е сключен договор за продажба на дружествените дялове на „Мария Луиза Палас“ ЕООД. На 21.12.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна на собствеността на дружеството Купувач и едноличен собственик на капитала е „Техно – Инвест“ ЕООД.

След 21.12.2018 г. дружеството се представлява от Росен Иванов Русев.

Дейността на „Мария Луиза Палас“ ЕООД през 2018 г. се развива съобразно взетите от ръководството решения и поставените конкретни годишни прогнози и планове. Дружеството запази предмета си на дейност – отдаване под наем и абонаментно поддържане на собствена търговска сграда.

„Мария Луиза Палас“ ЕООД притежава сграда на бул."Мария Луиза" 10, гр.Варна с търговска площ, която отдава под наем и където осъществява дейността си.

I. Преглед на дейността

1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността

Най-важните показатели на дружеството за последните две години са представени в следната таблица:

№	Показатели	ХИЛ.ЛВ.		
		2018 г. Стойност	2017 г. Стойност	Изменение Стойност
1	Нетекущи активи	2743	4730	(1987)
2	Текущи активи	4	43	(39)
3	Краткосрочни вземания	4	20	(16)
4	Парични средства	-	7	(7)
5	Обща сума на активите	2747	4773	(2026)
6	Собствен капитал	2746	4764	(2018)

7	Финансов резултат	(1993)	(14)	(1979)
8	Текущи пасиви	1	9	(8)
9	Обща сума на пасивите	1	9	(8)
10	Приходи от наеми	56	59	(3)
11	Преоценка на инвестиционен имот до справедлива стойност	(2175)		(2175)
12	Разходи общо извън тези по т.11	108	73	(29)

2. Състояние на инвестициите

През 2018г. „Мария Луиза палас” ЕООД не извършва инвестиции в дълготрайни материални активи и финансови активи.

3. Дивидентна политика

Дружествената политика по отношение разпределянето на дивидент е насочена към реализиране на печалба, и съответно към – разпределяне на дивидент.

4. Ликвидност

Предвид спецификата на дейността основната маса на входящите парични потоци по принцип се формира от получени суми от клиенти, а на изходящите за изплащане на суми на доставчици на стоки и услуги, изплатени дивиденти, за плащане на административните разходи, свързани с издръжката му. През 2018г. са извършени сделки по продажби на материали в размер на 16 хил.лв.

Дружеството не е поело ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на отчетния период.

5. Резултати от дейността

Приходи

През 2018 г. дружеството реализира приходи от наеми в размер на 56 хил. лв., и през 2017 г – 59 хил.лв. Спрямо предходната 2017 г. приходите от наеми са намалели с 3 хил. лв. Двама от наемателите прекратиха договорите за наем и освободиха офисите.

Дружеството отчита разходи за обезценка на финансови активи в размер на 2175 хил.лв от преоценка на инвестиционни имоти.

Разходи

Разходите за дейността на дружеството включват разходи за материали и услуги и разходи за персонал.

	2018 г.	2017г.
Възнаграждения	3	7
Осигуровки	-	1
Материали	4	10
Външни услуги	38	12
Амортизации	29	39
Други разходи	18	4
Общо:	92	73

Финансов резултат

За 2018 г. „Мария Луиза Палас“ ЕООД реализира счетоводна загуба в размер на 1993 хил. лева като в основната си част е в резултат на отчетената загуба от преоценката на сградата до справедлива стойност в размер на 2175 хил. лева. Резултатът през предходната 2017 г. е загуба в размер на 14 хил. лв.

6. Защита на околната среда

Като дружество, което не извършва дейност застрашаваща околната среда – отдаване под наем на недвижими имоти, „Мария Луиза Палас“ ЕООД проявява заинтересованост към въздействието върху околната среда поради неговата специфична дейност.

7. Рискови фактори за дейността

Към настоящият момент на ръководството на „Мария Луиза Палас“ ЕООД ЕООД не са известни конкретни тенденции и събития, които биха могли да окажат значително влияние върху бъдещата дейност и резултати на дружеството. Рисковете, относими към дейността на дружеството и тяхното управление са в тясна връзка с рисковете в страната като цяло. Влошаването на макроикономическата обстановка би довело до риск от намаляване обема на продажбите, а оттам и понижаване на ликвидността чрез намаляване на възможностите от генериране на входящи парични потоци.

Рисковете, в зависимост от това до каква степен могат да бъдат управлявани, наблюдавани или елиминирани, най-общо могат да бъдат определени като общи рискове, генерирани от икономиката като цяло в резултат на колебанието на макроикономическите показатели и специфични рискове за дейността.

Основна задача пред ръководството е запазване на съществуващите и привличане на нови клиенти. Рискови са възможните изменения в търсенето на предлагането на наемни площи, поради промени в ценови равнища, качество, надеждност и платежоспособност на потребителите.

Промяна на валутния курс влияе върху цената на закупуваните стоки и услуги по доставки от чужбина и качеството на бизнеса, който търси наемане на помещения. Промяната на лихвените равнища се отразява пряко в разходите за лихви по привлечени банкови и търговски заеми. Данъчния риск оказва пряко влияние върху нетната стойност на активите на дружествата и финансовия резултат, както и върху избора за стратегия за развитие на дружеството.

Промени в пазара на труда – възможно е и по-нататъшно ограничаване на предлагането на квалифицирана работна сила и засилване на натиска за повишаване на работната заплата, а от там и разходите за човешките ресурси.

8. Промени в цената на дяловете на дружеството

„Мария Луиза Палас“ ЕООД не е публично дружество и неговите дялове не се търгуват на борсата и не е уместно да се обявява цена на 1 дял на дружеството.

II. Важни събития, настъпили от началото на 2019 година

След датата на годишното счетоводно приключване на ръководството на „Мария Луиза Палас“ ЕООД не са известни важни и съществени събития, които биха могли да повлияят на дейността му в бъдеще време.

III. Предвиждано развитие на дружеството

За бъдещата дейност на „Мария Луиза Палас“ ЕООД влияние ще оказват развитието на пазара на имоти и пазара на наемотдаването за периода 2014-2020 година.

И през настоящата 2019г. основна задача на ръководството е да продължи успешния мениджмънт като усилията ще продължат в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на предприятието, постигането на по-високи финансови резултати.

Ние смятаме, че членството на България в Европейския съюз е предизвикателство за конкурентните ни способности и голяма възможност за нов етап в развитието на предприятията.

IV. Научноизследователска и развойна дейност

Като дружество „Мария Луиза Палас“ ЕООД не извършва научноизследователска и развойна дейност.

V. Информация по реда на Търговския закон

1. Собствени дялове

Към края на 2018 година „Мария Луиза Палас“ ЕООД притежава 507 500 броя собствени дялове и не е извършвано увеличение на капитала.

2. Информация за Управлението

Управителния орган на „Мария Луиза Палас“ ЕООД се състои от един управител, който осъществяват планирането и координацията на цялостната дейност на дружеството, очертана в неговия предмет, като извършва всички предвидени в закона и устава действия по организация, ръководство и контрол. Ежегодно управителят изготвя доклад за дейността на дружеството. Организацията на работата му, както и неговите задължения, отговорности и правомощия са регламентирани и конкретизирани в Устава/Дружествения договор.

Оповестяване на свързаните лица

„Албена Холдинг“ АД – дружество майка (едноличен собственик на капитала) до 20.12.2018 год.

“Албена” АД – под общ контрол до 20.12.2018 год.

Сделки със свързани лица

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица

	2018 г.	2017 г.
„Албена холдинг” АД	27	6

Продажби на свързани лица

	2018 г.	2017 г.
„Албена” АД	16	-

Разпределение на печалба за дивиденди

	2018 г.	2017 г.
„Албена холдинг” АД	25	36

Задължения към свързани лица

	2018 г.	2017 г.
префактурирани разходи	-	14

Участие в търговски дружества като ограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието му в управлението на други дружества, управители или членове на съвети:

Росен Русев	Едноличен собственик и управител в: „ТЕХНО-ИНВЕСТ” ЕООД
-------------	--

През отчетната година управителя или свързани с него лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

VI. Клонове. Служители

„Мария Луиза Палас” ЕООД няма клонове.

През 2018 година „Мария Луиза Палас” ЕООД няма назначени лица по трудов договор на трудов договор. През последната календарна година дружеството не е наемало лица на временна заетост.

Длъжност	2018г.	2017г.
Управител	1	1

Няма договорености за участие на служителите в капитала на дружеството, включително чрез издаване на нови дялове, опции или други ценни книжа.

VII. Финансови инструменти, използвани от предприятието

1. Счетоводна политика

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приложими към 31.12.2018 година.

За предходната година дружеството прилага Международни стандарти за финансово отчитане /МСФО/ и те са базата за изготвяне на финансовия отчет за 2017 г.

От 2018 г. финансовият отчет на “Мария Луиза Палас“ ЕООД се изготвя в съответствие с Националните счетоводни стандарти /НСС/.

Преходът от МСФО към НСС е извършен съгласно СС 42 „Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти“ подробно представен в бележка 4 от Приложението на ГФО за 2018г.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива или друга стойност, както това е посочено на съответните места.

Спазено е основното предположение за действащо предприятие, което предполага, че дружеството ще продължи дейността си в предвидимо бъдеще.

Дружеството представя годишен финансов отчет в съответствие с чл. 29, ал. 8 от Закона за счетоводството, състоящ се от баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци по прекия метод и приложение.

Съгласно действащото счетоводно законодателство в България при изготвяне на Годишния финансов отчет за 2018г. „Мария Луиза Палас“ ЕООД прилага Националните счетоводни стандарти. Спазвайки изискванията на Закона за счетоводството и изискванията на предприятие от групата на Албена Холдинг АД (20.12.2018г.), чиито резултати подлежат и на консолидация до тази дата и дружеството е изготвило междинен финансов отчет към 20 декември 2018г. по Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

На 26 март 2019г. дружеството издава и финансов отчет за текуш период 21 декември 2018г. – 31 декември 2018г. за целите на консолидацията на новото дружество – майка (от 21.12.2018г.).

При организиране на счетоводното отчитане на стопанските операции, дружеството е спазвало основните принципи определени в НСС и индивидуалната Счетоводна политика на предприятието и групата. За организиране на счетоводната отчетност е изграден Индивидуален сметкоплан. Окончателното приключване на счетоводните сметки се извършва само в края на финансовата година, която съвпада с календарната, съгласно изискванията на глава пета Финансови отчети на ЗС. Годишните финансови отчети се съставят след изготвяне на Годишната данъчна декларация и начисляване на дължимите данъци за отчетния период. Тогава се установява и окончателният финансов резултат на дружеството.

Счетоводното отчитане за 2018г. се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт „Work Flow”.

2. Основни показатели за финансово счетоводен анализ

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите,

на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата от нас дейност.

И през 2018г. „Мария Луиза Палас” ЕООД изпълнява в срок погашенията на текущите си задължения с наличните краткотрайни активи.

Коефициентите на финансовата автономност характеризират финансовата независимост на „Мария Луиза Палас” ЕООД от кредитори и способността да посреща задълженията си.

Коефициенти	2018 г.	2017 г.
Ликвидност:		
Бърза ликвидност	4,00	3,00
Абсолютна ликвидност	-	0,78
Финансова автономност:		
Финансова автономност	2746	529,33
Задлъжнялост	-	0,002

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Сделките в чуждестранна валута се вписват в левове и валута при първоначалното си счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката. Паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват, съгласно възприетата счетоводна политика. Разликите от валутните курсове, възникващи при разплащането, се отчитат като финансов разход или приход през периода на възникването им.

Към 31.12.2018г. не отчита налични парични средства в касата и по банковите си сметки дружеството.

Финансовите пасиви включват отчетени задължения и към 31.12.2018г. нямаме задължения към финансови институции.

4. Експозиция на предприятието по отношение на финансовия, валутния и кредитния и риск и риска на паричния поток (ликвидния).

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, защото цените на услугите, които то предоставя са изцяло съобразени с пазарните условия в България.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи:

- инвестиционен имот
- парични средства и вземания от клиенти.

Инвестиционния имот се отдава под наем на различни клиенти и независимо от внесените гаранции /депозити/, съществува известен кредитен риск.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Поради наличието на ликвиден риск, дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност.

Лихвен риск

Дружеството не използва кредити, поради което не е изложено на лихвен риск.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

VIII. Допълнителна информация

Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял на капитала от настоящите съдружници – не са известни такива договорености.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

„Мария Луиза Палас” ЕООД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, срещу себе си както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.

Няма никакви ограничения върху правата на глас на собственика на дружеството.

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото и имущественото състояние на дружеството.

Росен Русев

Управител



Докладът за дейността е приет на заседание на собственика на
„МАРИЯ ЛУИЗА ПАЛАС” ЕООД
на 08 април 2019 година.