

Доклад за дейността
на “ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД
през 2021 година

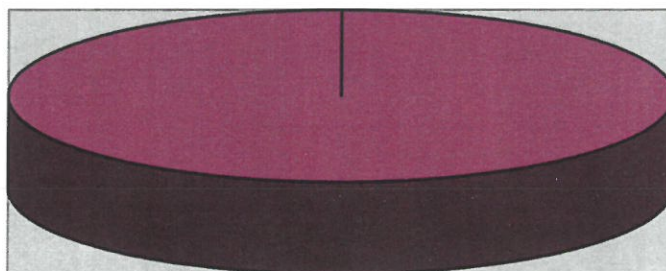
1. Информация за дружеството

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. Пловдив, Република България на 01.10.2014 година, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав” № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203 237 608.

Капиталът на дружеството е в размер на 6 854 хил. лв., разпределен в 68 535 дяла и внесен напълно към 31 декември 2021 година.

Съдружниците към 31.12.2021 година са както следва:

Вид съдружник	брой	% на участието в основния капитал
1. Юридически лица	1	100.00
Общо	1	100.00



■ физ.лица
■ Юридич.лица

Първоначално дружеството е създадено като дъщерно на Дриймвил ООД – самото то дъщерно на Галакси Инвестмънт Груп ООД. На 28.10.2014 г. се извършва вътрешно реструктуриране в рамките на групата – подреждане на дъщерните дружества по хоризонтала и ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД става дъщерно директно на дружеството- майка.

Към 31.12.2014 г. едноличен собственик на капитала е:

- Галакси Инвестмънт Груп ООД с размер на дяловото участие 100 %

През 2021 година не е извършвана промяна в собствеността.

2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими имоти, земеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски земи.

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД е създадено с цел разработване на концепция и осъществяване на инвестиционен проект за изграждане на офис сграда на територията на ЖК „Отдых и култура” за реализиране на офисни площи, чрез отдаването им под наем.

Дейността се осъществява в гр. Пловдив – върху собствен поземлен имот се изгражда чрез възлагане модерна офис сграда от клас А.

През 2016 г. първата сграда беше въведена в експлоатация и започна да функционира.

През 2019 г започва строителството на Офис сграда - етап II, представляваща втора огледална административна сграда с офиси и магазини.

През 2020 г. и 2021 г. отдадените офис площи в сграда етап I -74.11 %, а в сграда етап II- 35.78 %.

През 2022 предстои реализирането на предвиденият проект, въвеждане в експлоатация, отдаване под наем, поддръжка и стопанисване.

3. Резултати от дейността и финансовото състояние

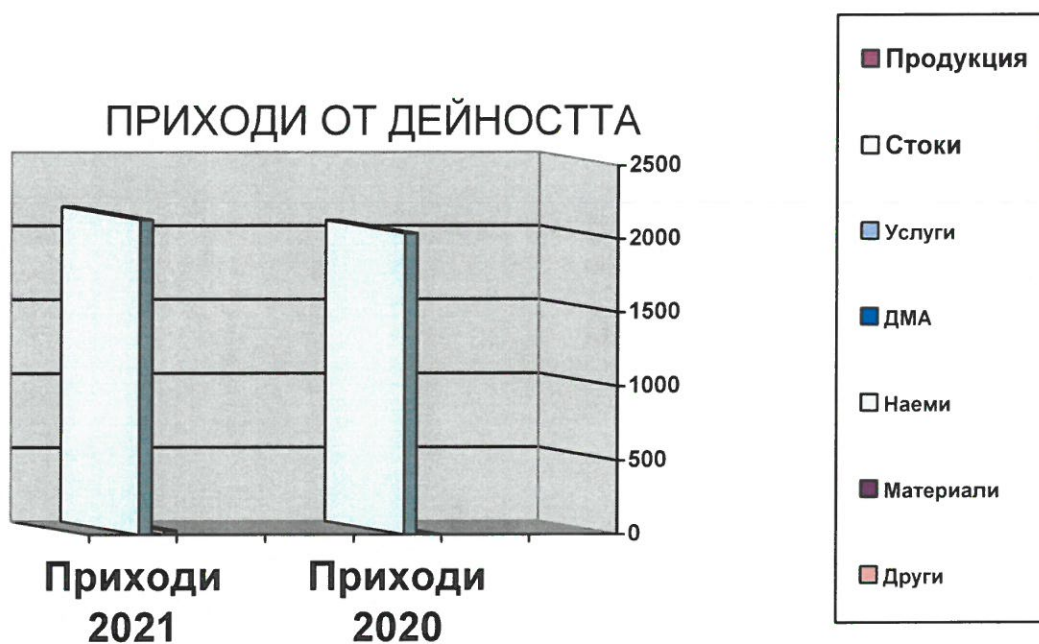
Резултатите от дейността на Дружеството за 2021 г. са положителни - реализирана е печалба е в размер на 822 хил. лв.

Показатели	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	2 159	2 037	105.99
Общо разходи	1 246	1 086	114.73
Счетоводна печалба	913	951	96.00
Разход за /икономия от/ данъци	91	95	95.79
Балансова печалба	822	856	96.03



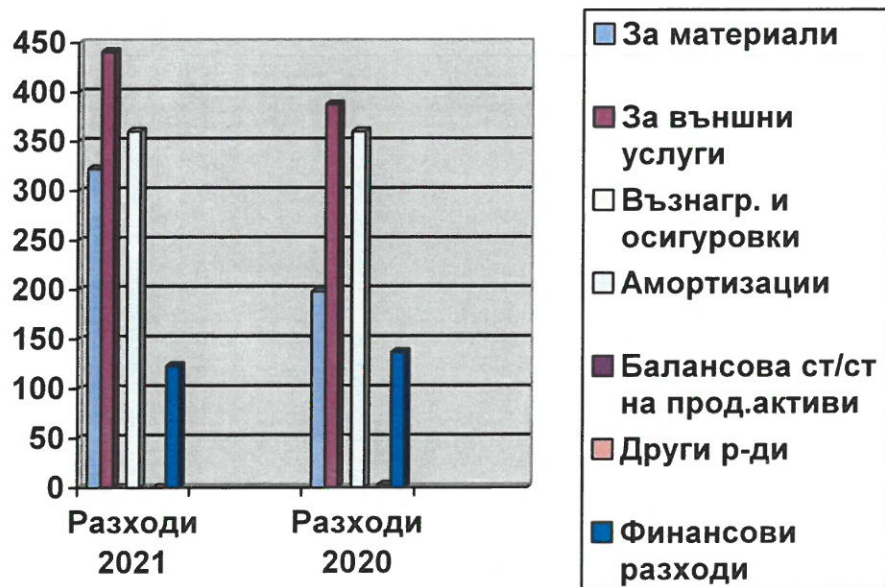
Приходите от дейността са формирани от:

Приходи	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От услуги - наеми	2 131	2 037	104.61
От други приходи	28	0	0.00
Общо:	2 159	2 037	105.99



Разходите са формирани от разходи за:

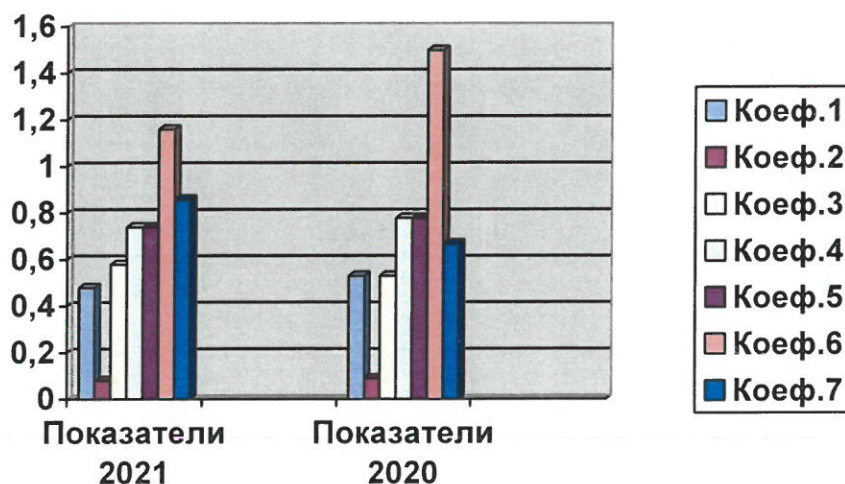
Разходи	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	322	198	162.63
За външни услуги	441	388	113.66
За амортизации	360	360	100.00
Други разходи	0	3	0.00
Финансови разходи	123	137	89.78
Общо:	1 246	1 086	114.73



Финансови показатели от дейността на Дружеството

2021 г. 2020 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.48	0.53
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.08	0.09
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.58	0.53
4. Коефициент на обща ликвидност	=	0.74	0.78
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	0.74	0.78
6. Коефициент на финансова автономност	=	1.16	1.50
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.86	0.67



4. Капиталови ресурси и инвестиции

През 2021 година са направени разходи за придобиване на материални дълготрайни активи на обща стойност 4 215 хил. лв.

Финансирането е смесено - от собствени средства и банков заем.

5. Показатели, свързани със счетоводния баланс

Общата стойност на активите по счетоводен баланс за 2021 г. е 18 781 хил. лв. и 15 498 хил. лв. за 2020 г., или нетното им изменение е увеличение с 3 283 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2021 г., спрямо 2020 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2021	2020	2021	2020
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	18 198	14 909	96.90	96.20
II.	Текущи (краткотрайни активи)	583	589	3.10	3.80

Пасивите на счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2021	2020	2021	2020
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	7 922	5 456	90.96	87.86
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	787	754	9.04	12.14

Промяната в балансовите числа е резултат от напредването на строителство на офис сграда етап II и редуциране на паричните средства, в следствие на обслужване на вноските по дългосрочен банков кредит.

6. Човешки ресурси

Дружеството няма персонал, нает на трудов договор или друга форма на извънтрудово правоотношение.

Организирането и осъществяването на дейността е възложено на външно дружество с договор за фасилити мениджмънт.

7. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

На 24 февруари 2022 година започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на този доклад.

Редица държави (ЕС, включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария и Япония) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република и започналите военни операции на територията на Украйна.

Някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани и очакванията са те да имат значителен ефект, както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Дружеството няма сделки или ангажименти към свързани лица, доставчици, клиенти или банки от тези държави, но въздействието върху общата икономическа ситуация може да изисква ревизия на определени допускания и оценки, които биха довели до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година.

Предвид горните обстоятелства военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия са оценен като некоригиращо събитие за целите на годишните финансови отчети за 2021 г.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Предвид бързото развитие на конфликта и съпътстващото го геополитическо напрежение, нови събития и обстоятелства възникват на ежедневна база. Вероятно дейността ще бъде засегната непряко - като колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

Следствие на усложнената обстановка и забава на доставки, офис сграда етап II все още не притежава разрешителното за ползване, като заложения краен срок бе 2021 година. Пристъпва се към поетапно въвеждане в експлоатация на сградата.

Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

8. Планирана стопанска политика през следващата година

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат преустановяване или съществено ограничение на мащабите на дейността и или реструктуриране в обозримо бъдеще.

Според най- добрата и въпреки несигурността в световен мащаб, заради грипната епидемия наречена коронавирус и задълбочаващия се руско-украински конфликт от края на м. февруари, ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, който очаква и стартира оперативно и пускане в експлоатация на офис сграда етап II. Надяваме се през 2022 г. да са отдадени 100% от площите, да се увеличи обема и обхвата на дейността, доколкото е възможно в рамки, близки до одобрения бюджет.

9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

9.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

б) Лихвен риск

Дружеството използва банкови, търговски кредити и лизинг, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия. Банковите кредити се обезпечават със залози на материални запаси и дълготрайни активи и ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и/или варира в рамките на 2-3 %.

Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправено дружеството. Ръководството на дружеството не счита, че към момента са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември кредити.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

9.2. Кредитен риск

Кредитния риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

9.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

10. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството, не е в състояние самостоятелно да финансира фундаментални научно-изследователски проекти.

11. Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България към 31.12.2021 г. ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД се представлява и управлява от Управител.

Управител на Дружеството е Константин Константинов Бояджиев.

Доклад за дейността през 2021 г.

12. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

13. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

13.1. Контролирани дружества

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД няма участие в капитала на други дружества.

13.2. Контролиращи дружества

Дружество Галакси Инвестмънт Груп ООД – дружество-майка, притежава 100% от капитала на ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

14. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

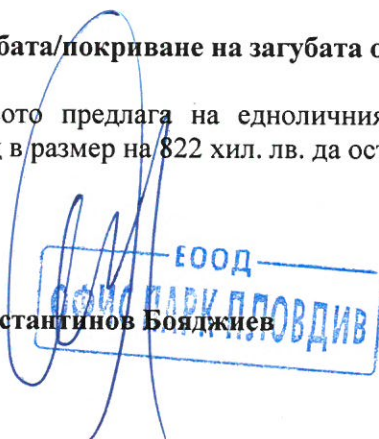
Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

15. Разпределение на печалбата/покриване на загубата от текущия период

Ръководството на дружеството предлага на едноличния собственик на капитала печалбата от текущия период в размер на 822 хил. лв. да остане неразпределена.

Управител

Константин Константинов Бояджиев



гр. Пловдив, 13 април 2022 г.