ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СВОБОДНА ЗОНА-ПЛОВДИВ"АД, ГР. ПЛОВДИВ ЗА 2017 ГОД.

Уважаеми акционери на „Свободна зона-Пловдив" АД, Дами и Господа,

С настоящият годишен доклад за дейността Съветът на директорите изпълнява законовите изисквания относно обективното и по възможност най-обхватното представяне на цялостната дейност за 2017г. , като Ви запознае с икономическите тенденции и процеси повлияли върху годишния финансов резултат.

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

Дружеството е основано като акционерно дружество и е регистрирано със съдебно решение №903 от 26.03.1990 г. на Окръжен съд Пловдив. През 2016 година Община Пловдив стана собственик на 85,47 % от капитала на дружеството, а останалата част от капитала е разпределен между 22/двадесет и две юридически лица/ и 3/ три /общини. Регистрираните акции са 306 024 броя поименни акции с номинал 5лв.

Към 31.12.2017 година дружеството се управлява от Съвет на директорите , състоящ се от 3 /три/ члена, както следва :

Атанас Георгиев Атанасов (Председател на СД)

Едвард Лабуза (член на СД и изпълнителен директор)

Валерий Петров Петров (член на СД)

Дружеството се представлява от Изп. директор Едвард Лабуза

Настоящият доклад за дейността е изготвен съгласно чл.39 от Закона за счетоводство, дружеството попада в обхвата на §1 „Д" от ДР на ЗППЦК.

Съдържанието на доклада е съобразено с изискванията на Приложение №10 на Наредба №2 към ЗППЦК и издаденото писмено становище на Комисията по финансов надзор, изх.№93-00-1486 от 03.02.2017 г.

Дружеството не е изготвило и не представя Декларация за корпоративно управление като част от доклада за дейността.

СЪСТОЯНИЕ, РАЗВИТИЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ

През 2017 год. пазарът на недвижими имоти запази своите тенденции, усети се раздвижване при чуждестранните клиенти, желаещи да ползват режим „свободна зона".

През 2017г. се търсеха основно складове на свободен наем от 500 кв.м до 1000кв.м, но с по-добро качество, отговарящо на европейските изисквания, и от 50кв. до 250 кв.м. на режим „свободна зона" . Пазарът на площи от над 1000 кв.м. не е особено активен – такива клиенти търсят възможност сами да инвестират в собствени бази.

Към момента на съставяне на отчета складовата база на „Свободна зона – Пловдив"АД е запълнена. Делът на свободните площи в базата е вече под 2%

За първи път освен закритите складове, имаме заетост на площи под навес и открити площи.През периода има 8 новорегистирани фирми, желаещи да ползват режим „свободна зона".

В годишен план заетостта на площи в „Свободна зона – Пловдив" АД е както следва:

1. Обща заетост на площи

Вид заетост	Кв.м.
Закрити складове	95169,50 м²
Под навес	900,00 м²
Открити складове	3735,00 м² в т.ч транзити
Офиси	396,00 м²
Общо:	**100200,50 м²**



2. За митнически режим "свободна зона"

Вид заетост	Кв.м.
Закрити складове+ навес	65213,50м²
Открити складове	1360,00 м²
Транзити приравнени към открити площи	200,00 м²
Общо:	**66773,50 м²**

3. На режим "свободен наем"

Вид заетост	Кв.м.
Закрити складове	30856,00 м²
Открити складове	2175,00 м²
Офиси	396.00 м²
Общо:	**33427,00 м²**

Средномесечната заетост на площите в 12-мес. аспект е, както следва:

Вид договор	2017г. в м2	2016г. В м2	% към 2015 г.
Закрити площи режим "своб. зона"	5434,46	4904,46	110,81%
Открити площи режим "своб. зона"	113,33	103,13	109,89%
Транзити приравнени към откритите площи	16,67	35,42	47,06%
Общо от режим "свободна зона"	**5564,46**	**5043,01**	110,34%

Закрити площи режим "своб. наем"	2604,33	3051,17	85,36%
Открити площи режим "своб. наем"	181,25	125,00	145,00%
Общо от режим "свободен наем"	**2785,58**	**3176,17**	87,70%
Общо закрити площи за двата вида дог.	8038,79	7955,63	101,05%
Общо открити площи за двата вида дог	311,25	263,55	118,10%
Общо за двата вида договори	8350,04	**8219,18**	101,59%

Дружеството разполага с 8048 м² закрита складова площ и наети 280 м² закрита площ, преотдадена на фирма "Датекс" ООД, поради спесифичността на дейността на тази фирма. Общо с наетата площ за режим "свободна зона" и свободен наем сме ползвали средно месечно 7930,79 кв.м. /без навес и офиси/ , т.е. **98,54** % от закритите площи на дружеството. От тях :

-за режим "свободна зона" 67,57 % и
- за свободен наем 32,43%

Съотношението между наемането на закритите и откритите складови площи за последните три години е, както следва:

Година	Закрити складови площи	Открити складови площи
2017	96,27 %	3,73 %
2016	96,79 %	3,21 %
2015	96,26 %	3,74 %

Структурата на заетите складови площи за режим "свободна зона" е , както следва:

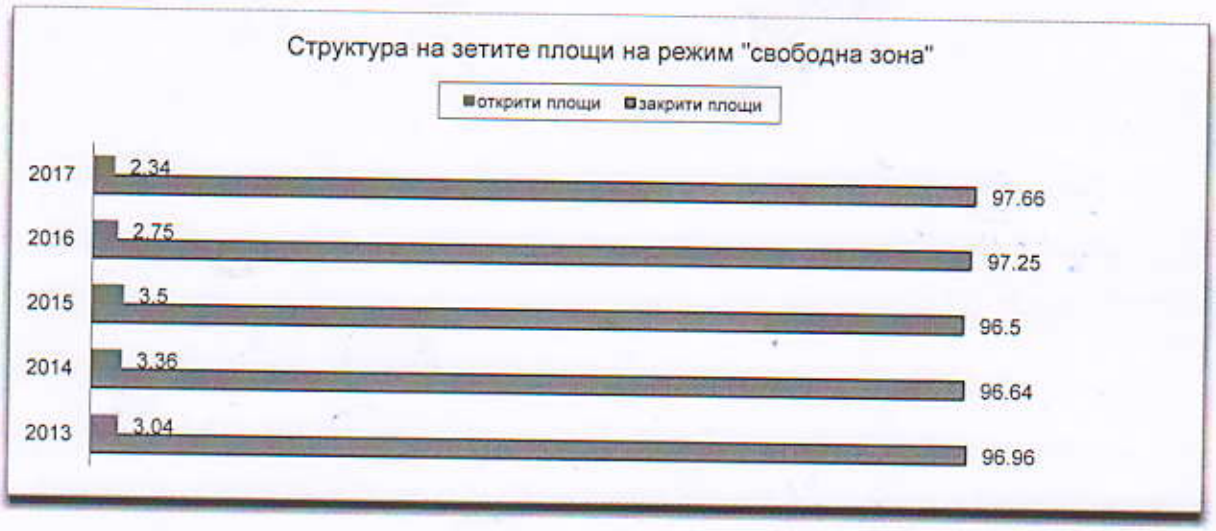
Година	Закрити складови площи	Открити складови площи
2017	97,66 %	2,34 %
2016	97,25 %	2,75 %
2015	96,50 %	3,50 %

Структура на заетите складови площи на режим "свободен наем" е, както следва:

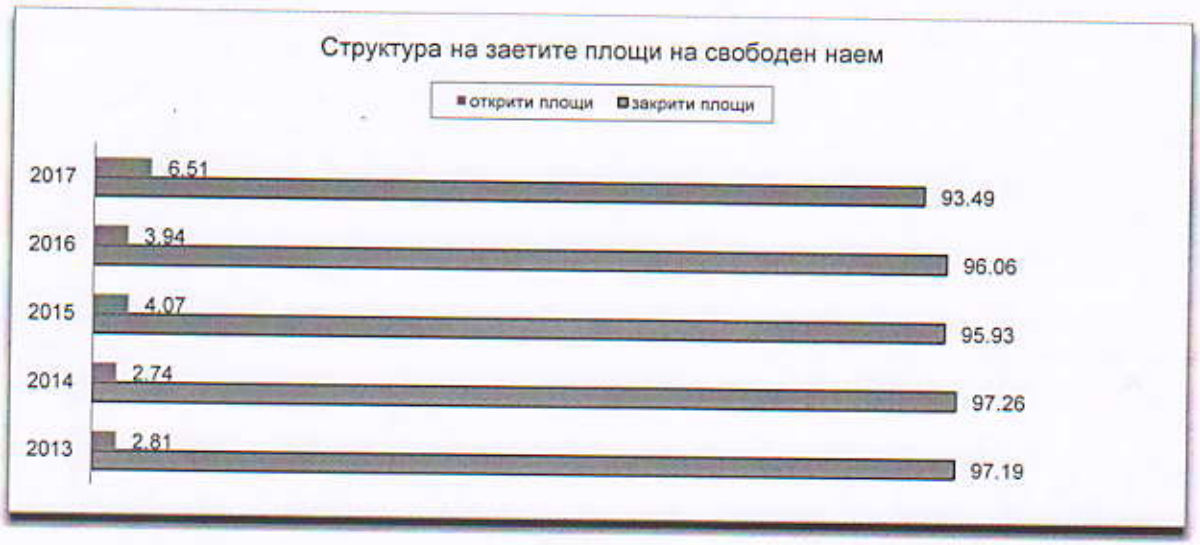
Година	Закрити складови площи	Открити складови площи
2017	93,49 %	6,51 %
2016	96,06 %	3,94 %
2015	95,93 %	4,07 %

Структурата на заетите площи при режим "свободна зона" през последните 5 години в Зоната е показана в таблиците и диаграмите по-долу:

Структура на заетите площи на режим „свободна зона"



Структурата на заетите площи при свободен наем през последните 5 години в Зоната е показана в таблиците и диаграмите по-долу:



За наемане на площи заплащане на услуги, регистрационни такси и др. имаме сключени договори за:

Общо – 395862,28 €, а за същия период на 2016 год – 383 359,61€ т.е 103,26 % спрямо 2016 год.

От режим "**свободна зона**" – 301 314,66 €, а за същия период на 2016 год – 272 949,05 €, т.е. 110,39 %

От тях от митн. агентство – 4058,14 € /2360 евро и 3321,30 лева/, а през същия период 2016 г. - 1352,71 евро /30 евро и 2587,00 лева /, т.е 300 % спрямо предходната.

От "**свободен наем**"- 181 597,80 лв. = 92 849,48 € .За същия период на 2016 год. – 215944,29 лв. = 110410,56 € т.е. 84,09 %

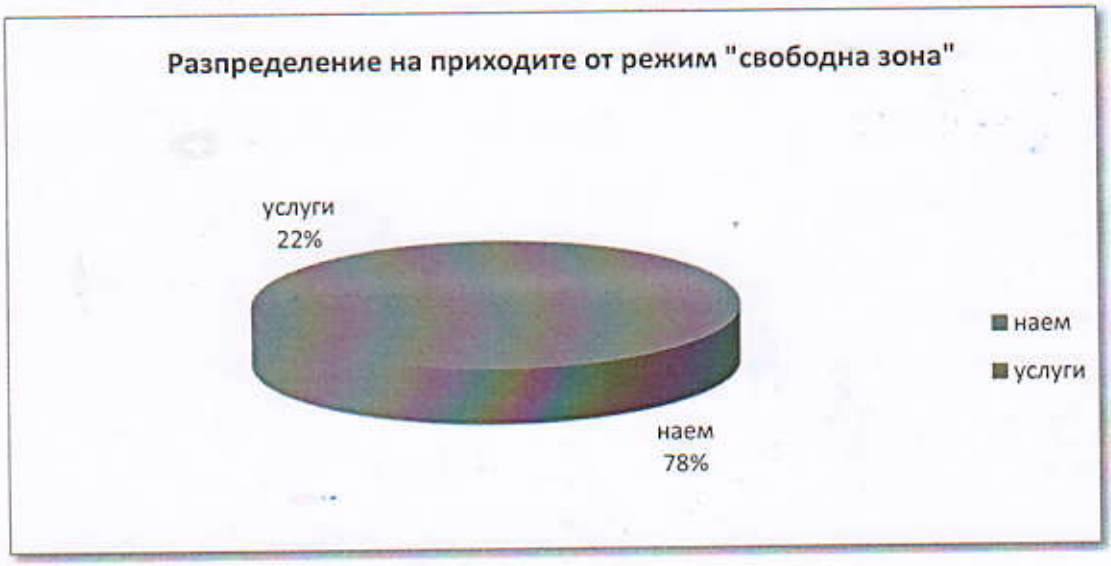
Приходите от режим "свободна зона" се разпределят, както следва:

- от наем –-235 258,30 €, през същия период на 2016 год – 210 998,00 € - 111,50 %
- от услуги –67 754,55 € - през същия период на 2016год - 59 844,07 € - 113,22 %,

като от тях:

- делът на транзитите в посочената сума за услуги е 550 €

- подготовка на митнически документи - 4058,14 € /2360 евро и 3321,30 лева/
- от регистрационна такса –1600 €, а за същия период 2016 г. – 600 €



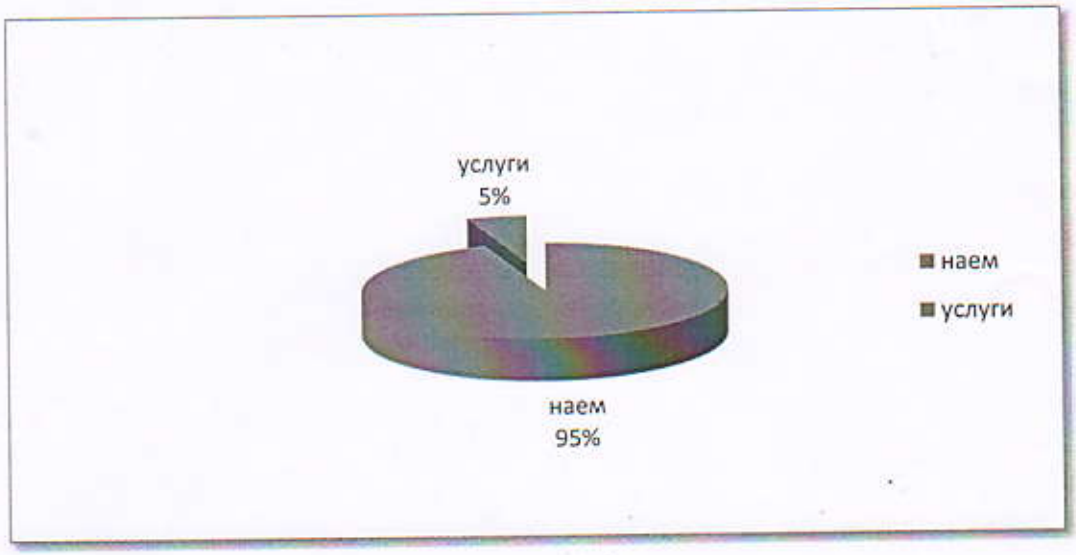
Относителният дял на наем към общите приходи при режим „свободна зона" за 2016 година е 77,64 %.

Приходите от свободен наем са от:

- наем – 181597,80 лв., а през същият период на 2016 г – 207 252,00 лв.
- услуги – 9631,12 лв. , а през същият период на 2016 г.- 8692,29 лв

Относителният дял на приходите от наем към услуги е, както следва:

- 95,08 % от наеми
- 4,92 % от услуги.



Към момента на съставяне на отчета нямаме просрочени вземания от клиенти.

Относителния дял на различните видове дейности за режим "свободна зона" през отчетния период за 2017, 2016, 2015, 2014, год. са посочени по-долу:

Видове дейност	2017	2016	2015	2014
Общо	100	100	100	100
Наем	77,64	77,30	76,54	78,25
Услуги	22,36	22,70	22,58	21,75

Същите показатели за отдаване на площи на свободен наем за 2017, 2016, 2015, 2014 година са посочени по-долу в таблицата:

Видове дейност	2017	2016	2015	2014
Общо	100	100	100	100
наем	95,08	96,31	96,78	97,37
услуги	4,92	3,69	3,22	2,63

Постигнати икономически резултати от дейността на дружеството

Приходи

хил. лв.

Наименование	Отчет 2017	Дял в %	Отчет 2016	Дял в %	Отчет 2015	Дял в %	Отчет 2014	Дял в %
Нетни приходи от продажби	774	99.36	751	98.43	779	95.94	782	92.87
Финансови приходи	5	0.64	12	1.57	33	4.06	60	7.13
Приходи общо	779	100	763	100	812	100	842	100

Дружеството следва стриктно финансовата политика съгласно ценова листа за услуги, утвърдена от Съвета на директорите на "Свободна зона –Пловдив" АД.

Основен дял от нетните приходи за отчетната 2017 год. са тези от наеми , като относителният дял на приходи от наеми е 82.88 % , а от услуги е 17.12 % .Общо приходите на дружеството са през отчетната 2017 година са увеличени с 3.07% спрямо предходния период,

Разходи и резултат

Наименование	Отчет към 31.12.2017г. в хил. лв.	Отчет към 31.12.2016г. в хил. лв.	Отчет към 31.12.2015г. в хил. лв.	Отчет към 31.12.2014г. в хил. лв.
Разходи за дейността общо	586	610	668	866

в.т.ч. -финансови разходи	4	5	9	5
в.т.ч.- обезценка на вземане КТБ				331
Финансов резултат преди данъци	188	148	144	-24
Разходи за данъци от печалбата	18	15	6	31
Други данъци		-1	8	-33
Финансов резултат след данъци	171	134	130	-22
Средно списъчен брой	13	15	15	15
Средна изработка на едно лице	59,54	50,00	50,60	51,53

Счетоводната печалба на дружеството след данъци за отчетната 2017 година е в размер от 171 хил. лв.

Структура и динамика на активите и пасивите

Активи	Към 31.12.2017 в хил. лв.	Дял в %	Към 31.12.2016 в хил. лв.	Дял в %	Към 31.12.2015 в хил. лв.	Дял в %
Нетекущи активи	1999	48,18	2015	50,47	2058	53,36
Текущи активи	2147	51,75	1974	49,45	1797	46,59
в.т.ч парични средства	2120	51,10	1941	68,62	1773	45,97
Разходи за бъдещи периоди	3	0,07	3	0,08	2	0,05
Общо активи	4149	100	3992	100	3857	100

Паричните средства на „Свободна зона -Пловдив" АД към 31.12.2017г. са увеличени спрямо 2016 г. с 179 хил. лв.

Дружеството е депозирало на срочни депозити в евро парични средства в размер на 1295 хил. лв., които в баланса към 31.12.2017г. са докладвани в .т.ч. като безсрочни сметки /депозити/

Пасиви	Към 31.12.2017 в хил. лв.	Дял в %	Към 31.12.2016 в хил. лв.	Дял в %	Към 31.12.2015 в хил. лв.	Дял в %
Собствен капитал	4095	98,70	3943	98,77	3808	98,73
Нетекущи пасиви						
Текущи пасиви	54	1,30	49	1,23	49	1,27
Общо	4149	100	3992	100	3857	100

Информация по чл.187 Д и чл. 247 от ТЗ

През 2017г., Дружеството не е придобило собствени акции чрез обратно изкупуване.

През 2017г. Съветът на директорите на „Свободна зона Пловдив" АД е получил възнаграждения от Дружеството на стойност от 86 хил. лв.

През отчетния период не са извършвани сделки по чл.240б, ал.1 от търговския закон.

Структура на акционерния капитал

Акционери	Дялово участие	Брой Акции	Номинална стойност
Община Пловдив	85,47%	261546	1307730
Юробанк И Еф Джи АД	8,58%	26244	131220
Други юридически лица	5,95%	18234	91170
	100%	306024	1530120

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2017г. 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 действащо предприятие, като по преценка на ръководството предприятието е способно да продължи дейността си като действащо. При тази оценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще.

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

„СВОБОДНА ЗОНА ПЛОВДИВ" АД

Изп. директор :.....

/Едвард Лабуза/