

Отчетен доклад

За дейността на Делови център Пловдив ООД през 2018 година

Делови център Пловдив ООД, дружество за фисилити мениджмънт в едноименния офисен център, работи през 2018 година по следните основни бизнес направления:

- Управление на сградата като цяло, което включва: организиране на почистването и охраната на общите части, редовно обслужване на договорите с доставчиците на инфраструктурни услуги и енергия, управление на договорната ангажираност на собственици и наематели на офиси по отношение на тези услуги;
- Организиране на качествено обслужване на телефонната централа в сградата;
- Доставка на интернет услуги на офисите в сградата;
- Почистване на офисите;
- Управление на паркинг местата;

I. ОБЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018 Г.

От изброените по-горе дейности през 2018 година бе постигнат следният финансов резултат.

	2017 г	2018 г	Промяна в лв	Промяна в %
Общо приходи:				
- от дейността	158 632	161 771	3 139	1.9 %
- приходи от лихви	8 551	6 901	-1 650	
Общо разходи:				
- от дейността	127 025	138 037	11 012	8.6 %
- финансови разходи	455	478		
- обезценка и отписване на вземане				
Бруто печалба от дейността: (без влияние на лихви и обезценка)	31 607	23 734	-7 873	-24.9 %
Счетоводна печалба (преди данъци) :	39 703	30 157	-9 546	-24 %

През отчетната 2018 година се отбелязва увеличение на общите приходи с 1.9% и намаляване брутната печалба с 24%.

Това е резултат от следните фактори:

1. Увеличение на разходите от дейността, които в сравнение с предходната година са се увеличили с 8.6 %, и е в следствие на:
 - увеличението на минималната работна заплата
 - увеличението на таксата за охрана

- разход за външни счетоводни услуги

За по-прецизен анализ на тези резултати, следва да бъде разгледана дейността на дружеството по бизнес направления.

1. УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ - ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ДЕЛОВИ ЦЕНТЪР ПЛОВДИВ ООД.

Управляваната от дружеството РЗП е 6660 кв м. В това число:

	ЗП към 31/12/17 /кв м/	РЗП към 31/12/17 /кв м/	дял в общото РЗП,квм 31/12/17 /%/	ЗП към 31/12/18 /кв м/	РЗП към 31/12/18 /кв м/	дял в общото РЗП,квм 31/12/18 /%/	РЗП Разлика (кв м)	РЗП Разлика в %
Площи, собственост на Новиз АД и използвани за:								
а) офиси	704.69	811.67	13.98	704.69	811.67	13.98	0.00	0.00
б) паркоместа	225.96	255.30	1.12	225.96	255.30	1.12	0.00	0.00
в) незаети	258.42	297.76	5.13	190.19	219.17	3.78	78.59	1.18
Площи, собственост на Новиз АД и отдадени под								
а) офиси	2145.63	2547.72	46.23	2213.86	2626.31	47.59	-78.59	-1.18
б) паркоместа	188.30	212.75	0.96	188.30	212.75	0.96	0.00	0.00
Площи на други собственици								
а) офиси	2074.08	2179.01	31.24	2074.08	2179.01	31.24	0.00	0.00
б) паркоместа	165.00	356.41	1.34	165.00	356.41	1.34	0.00	0.00
	5762.08	6660.62	100.00	5762.08	6660.62	100.00	0.00	

А/ Приходи от управлението на общите части:

Приходите от управление на общите части възлизат на 112 765 лв, което е с 3.5 % увеличение в сравнение с 2017 г.(108 959 лв.)

Б/ Относително постоянни разходи за управление на общите части:

Разходите от управление на общите части възлизат на 106 325 лв, което е с 12.6 % увеличение в сравнение с 2017(94 408 лв).

пера	2017 (лв)	2018 (лв)	разлика (лв)	разлика (%)
Охрана	24322	27322	3000.00	12.3
Асансьори	3991	4111	120.00	3.0
Въртящи врати			0.00	0.00
Пожароизвестителна система	1440	1440	0.00	0.00
Наем офис – 901	6448	6132	-316.00	-4.9
Разходи ел.енергия / БГВ	195	0	-195.00	
Изтривалка	166	196	30.00	18
Заплати и СО -администрация	23084	19456	-3628.00	-15.7
Заплати и СО – чистачки*	19980	22521	2541	12.7
Чек за храна	3900	3720	-180.00	-4.6
Сума РЗ и СО	46964	45697	-1267.00	-2.7
Телефонни разходи	11		190.00	
Материални разходи	3096	2889	-207.00	-6.7
Счетоводни услуги	0	11 220	11220.00	100
Командировки, конференции, семинари	0	0		0
Други	4303	3 326	-218.00	-5.1
Амортизации	3483	3 993	510.00	14.6
Сума на разходите:	94408	106 325	11917	12.62

В други разходи са включени:

1. Годишната такса със Служба по трудова медицина;
2. Данък сгради и такса битови отпадъци;
3. Такси и комисионни за доставка на чекове за храна;
4. Пощенски разходи.
5. Представителни разходи (обяди „Боруков и Тачев“) и данък 10% върху тях
6. Год.техн.проверка асансьори и проверка и зареждане пожарогасители

*** В разходите за управление за 2018г перото за заплата и СО чистачки е условно разделено за дейността от общия фонд за тази позиция.**

В/ Финансов резултат (брутна печалба/загуба) от управлението на общите части:

Управление на общите части	2017 (лв)	2018 (лв)	Разлика (лв)	В %
Общо приходи от управление на общите части	108959	112 765	3806	3.5%
Общо разходи от управление на общите части	94408	106 325	11917	12.6%
Бруто печалба от управление на общи части:	14551	6 440	-8111	-55.7%

2. ДРУГИ УСЛУГИ, ПРЕДОСТАВЯНИ ОТ ДЕЛОВИ ЦЕНТЪР ПЛОВДИВ ООД:

2.1. Обслужване на телефонната централа в сградата

Към 31.12.2018 г. в сградата са управлявани 59 телефонни поста. Към 31.12. 2017 г. те са били 60 . Тази дейност е с намаляващи функции , въпреки това се запази положителния резултат.

2.2. Предоставяна на интернет достъп.

Дружеството поддържа успешен модел за управление, продажба и контрол на интернет достъп. Отсъствието на рекламации по отношение на качеството на услугата говори както в полза на техническото активно и пасивно оборудване в сградата, така и за това, че този бизнес се управлява успешно. Закупихме нови устройства, за да можем да осъществим увеличението на скоростта от новия договор с доставчика.

2.3. Почистване на офиси.

Услугата се предлага качествено, на силно конкурентна цена. Увеличили сме почистваните площи до 1512.34 кв.м спрямо 1407,96 кв.м през 2017г. Няма отказали услугата.

2.4. Управление на външни паркинг места

Услугата включва: отдаване на паркоместа, поддръжка и почистване на полетата за паркиране, ремонт на заключващите устройства. Запазена е тенденцията за 100% заетост.

2.5. Отдаване на площи под наем.

Основно се отдават площи във фойето за рекламни кампании.

2.6. Приходи от вендинг автомати.

Дейността през 2018г бе стабилна, като през цялата година в сградата работеха два вендинг автомата, обслужвани изцяло от фирмата доставчик. Приходите за Делови център Пловдив ООД са 15% от оборота.

А/ Приходи от други услуги:

Дейности	Приходи			
	2017	2018	Разлика	
	(лв)	(лв)	в лв	%
1.Телефонна централа в т.ч. от:	12634	10895	-1739	13.8
а) Инсталац. такси				
б) Абонам. такси	7738	6323	-1415	-18.3
в) Такса кабелна свързаност	2600	2903	303	11.6
г) Телеф. трафик	2296	1669	-627	-27
2. Интернет в т.ч. от:	11480	10980	-500	-4.4

а) Инсталац. такси	40	30	-10	-25
б) Абонам. такси	11440	10950	-490	-4.3
3. Почистване на офиси	12113	12901	788	6.5
4. Управление на паркинг местата	10677	12132	1455	13.6
5. Отдаване на площ под наем (фоайе)	900	620	-280	-30
6. Наем кафе-автомат	1565	1477	-88	-5.6
7. Други	0	0	0	0
Общо за периода:	49369	49006	-363	-0,7

Приходите от допълнителни услуги, които Делови център Пловдив ООД предоставя на абонаментен принцип възлизат на 49006 лева и бележат спад с 0.7 %, тук запазваме приходите следствие на увеличената цена на наема на паркоместата и почистване на повече площи спрямо предходната 2017 год. въпреки отказа от телефонни услуги от някои клиенти.

Б/ Разходи за други услуги

Дейности	Разходи			
	2017	2018	Разлика	
	(лв)	(лв)	в лв	%
1.Телефонна централа:	8829	9798	969	11.0
2. Интернет в т.ч. от:	6348	5093	-715	-11.2
3. Почистване на офиси	12840	16281	3441	26.8
4. Поддръжка компютърна мрежа	495	540	45	9.09
Общо за периода:	28512	31712	3225	11.3

В/Финансов резултат (брутна печалба/загуба) от други услуги:

Други дейности	2017 (лв)	2018 (лв)	Разлика (лв)	В %	% от общия обем 2017 2018	
Общо приходи от други дейности	49369	49006	-363	0.7%	31,1%	30,4%
Общо разходи от други дейности	28512	31712	3200	25.3%	11.22%	24,1%
Бруто печалба от други дейности:	20857	17294	-3563	-17%		

Общата печалбата през 2018 година от допълнителните услуги :

- ползване на учрежденска телефонна централа и изграждане на телекомуникационна свързаност;
- изграждане на интернет свързаност и предоставен трафик;
- почистване на офисни помещения и управление на външни паркоместа;
- кафе автомати и семплинг,

е в размер на 17 294 лв и е със спад от 17% спрямо предходната 2017г. (20 857 лв), което се дължи на увеличените разходи спрямо предходната година/увеличение на минималната работна заплата,изплащане на обезщетение при пенсиониране,плащане за счетоводни услуги/.

II. НАСОКИ И ЦЕЛИ ЗА 2019 г. :

1. Разширяване качеството на услугите и постигане ръст на печалбата до 40 000 лв
2. Резерв за постигане:
 - прекратяване на договор с доставчик на телекомуникационни услуги
 - индексирание на абонаментни такси от 01.01.2019 г.

Изготвил:

Георги Гаушков, Управител

