



ДЕЛОВИ ЦЕНТЪР
ПЛОВДИВ

4000 Пловдив, ул. Хан Кубрат 1,
Тел: 032 275 631, Факс: 032 275 632,
e-mail: bcp@noviz.com,
www.delovicenterplovdiv.com

Доклад за дейността

за годината завършваща на 31 декември 2014



гр.Пловдив

27 май 2015

Отчетен доклад

За дейността на Делови център Пловдив ООД през 2014 година

Делови център Пловдив ООД, дружество за фисилити мениджмънт в едноименния офисен център, работи през 2014 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 2014 Г.

От изброените по-горе дейности през 2014 година бе постигнат следният финансов резултат.

	2014 г	2013 г	Промяна в лв	Промяна в %
Общо приходи:				
- от дейността	155 607	154 418	2 246	1.41%
- приходи от лихви	5 607	4 550		
Общо разходи:				
- от дейността	122 269	124 638	-16 313	-13.29%
- финансови разходи	463			
- обезценка и отписване на вземане		14 407		
Бруто печалба от дейността: (без влияние на лихви и обезценка)	38 482	29 780	8 702	22.62%
Счетоводна печалба:	38 482	17 194		

През отчетната 2014 година се отбелязва 1,41% ръст на приходите от дейността. С 13.29 % са редуцирани и разходите, което основно се дължи на липсата на отписване на вземания, каквото имаше през предходната година. Аналитичния анализ по направления показва тенденция за тяхното оптимизиране, без това да наруши качеството на услугите.

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 31/12/14 /кв м/	РЗП към 31/12/14 /кв м/	дял в общото РЗП, към 31/12/14 /%/	ЗП към 31/12/13 /кв м/	РЗП към 31/12/13 /кв м/	дял в общото РЗП,към 31/12/13 /%/	РЗП Разлика (кв м)	РЗП Разлика в %
Площи, собственост на Новиз АД и използвани за:								
а) офиси	681,44	769,86	11,56	681,44	769,86	11,56	0,00	0,00
б) паркоместа	376,64	425,51	6,39	376,64	425,51	6,39	0,00	0,00
в) незаети	334,74	450,12	5,53	454,30	587,83	7,71	-137,71	-2,07
Площи, собственост на Новиз АД и отдадени под								
а) офиси	2185,52	2397,15	37,22	2065,96	2259,44	35,04	137,71	2,07
б) паркоместа	37,66	42,55	0,64	37,66	42,55	0,64	0,00	0,00
Площи на други собственици								
а) офиси	1903,00	2149,91	32,28	1903,00	2149,91	32,28	0,00	0,00
б) паркоместа	376,64	425,51	6,39	376,64	425,51	6,39	0,00	0,00
	5895,64	6660,61	100,00	5895,64	6660,61	100,00	0,00	

Отдадени офиси през 2014 г.: „Джей Уай джи“ ЕООД-501 офис, „ММ консулт енд Инженеринг“ от 305 в 306 офис, „Нафси трейдинг“ в 302 офис.

А/ Приходи от управлението на общите части:

Приходите от управление на общите части възлизат на 103 714 лв, което е с 0.66 % ръст в сравнение с 2013г.(103 033 лв.)

Б/ Относително постоянни разходи за управление на общите части:

Разходите от управление на общите части възлизат на 95784лв, което е с 0,94% намаление в сравнение с 2013г.(96 690лв).

От аналитичното представяне на разходите се установява,че увеличението на заетостта на площите води до нарушаване на съотношението на разходите към общия им обем.

пера	2014 (лв)	2013 (лв)	разлика (лв)	разлика (%)
Охрана	24455	24441	14	0.06
Асансьори	3991	3955	36	0.01
Въртящи врати	0	200	-200	-100.00
Пожароизвестителна система	1523	1458	65	4.45

Наем офис – 901	6602	6610	-8	0.00
Разходи ел.енергия / БГВ в частта на ОББ	164	930	-766	-82.36
ОВИ	612	490	122	24.89
Заплати и СО -администрация	33148	28056	5092	18.15
Заплати и СО – чистачки*	11373	13040	-1667	-12.78
Чек за храна	3782	3504	278	7.93
Сума РЗ и СО	48303	44600	3703	8.30
Телефонни разходи	163	335	-172	-51.34
Материални разходи	2553	3870	-1317	-34.03
Реклама	0	0	0	0
Командировки, конференции, семинари	0	0	0	0
Други	2053	1234	819	66.37
Амортизации	5365	8567	-3202	37.38
Сума на разходите:	95784	96690	906	0.94

В други разходи са включени:

1. Заверка на ГФО от експерт-счетоводителя;
2. Годишната такса със Служба по трудова медицина;
3. Данък сгради и такса смет и други такси;
4. Такси и комисионни за доставка на чекове за храна;
5. Пощенски разходи.

* В разходите за управление за 2014г 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	2014 (лв)	2013 (лв)	Разлика (лв)	В %	% от общия обем	
					2014	2013
Общо приходи от дейността	103714	103033	681	0.66	66.65%	67.78%
Общо разходи за дейността	95784	96690	-906	-0.93	78.34%	73.62%
Бруто печалба от управление на общи части:	7930	6343	1587	25.02		

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

2.1. Обслужване на телефонната централа в сградата

Към 31.12.2014 в сградата са управлявани 64 телефонни поста. Към 31.12. 2013 г те са били 64. Тази дейност е без промяна, запазен е 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.

2.3. Почистване на офиси.

Услугата се предлага качествено, на силно конкурентна цена. Увеличили сме почистваните площи до 1247,11 кв.м спрямо 1123,6кв.м през 2013г. Някои клиенти намаляха цикличността, но няма отказали услугата.

2.4. Управление на външни паркинг места

Услугата включва: отдаване на паркоместа, поддръжка и почистване на полетата за паркиране. Запазена е тенденцията за над 80% заетост.

2.5. Отдаване на площи под наем.

Основно се отдават площи във фоаето за рекламни кампании.

2.6. Приходи от вендинг автомати.

Дейността през 2014г бе стабилна като през цялата година. 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				% от общия обем	
	2014	2013	Разлика		2014	2013
	(лв)	(лв)	в лв	%		
1.Телефонна централа в т.ч. от:	18543	19290	- 747	- 0.04%	11.92	12.69
а) Инсталац. такси		12				
б) Абонам. такси	8836	9180				
в) Такса кабелна свързаност (ДЗИ и Експресбанк)	5863	5552				
г) Телеф. трафик	3844	4546				
2. Интернет в т.ч. от:	11090	11653	- 563	- 5.1%	7.13	7.67
а) Инсталац. такси	40	60				
б) Абонам. такси	11050	11593				
3. Почистване на офиси	9909	9335	574	6.1%	6.37	6.14
4. Управление на паркинг местата	10020	9368	652	7.0%	6.44	6.16
5. Отдаване на площ под наем (фоайе)	120	300				
6. Наем кафе-автомат	2163	1439	724	50.3%	1.39	0.95
7. Текущ ремонт	48					
Общо за периода:	51893	51385	640	1.25%	33.35	33.80

Приходите от допълнителни услуги, които Делови център Пловдив ООД предоставя на абонаментен принцип възлизат на 51893 лева и бележат ръст от 1,25% спрямо предходната 2013 год. (51385 лв), което се дължи на увеличените приходи от наем-на кафе-автомати и управление на паркинг места.

Б/ Разходи за други услуги

Дейности	Разходи				% от общия обем	
	2014	2013	Разлика		2014	2013
	(лв)	(лв)	в лв	%		
1. Телефонна централа в т.ч. от:	11358	11963	-605	-5.06%	9.29	9.11
а) Инсталац. такси						
б) Абонам. такси	8292	9150	-858	-9.38%		
в) Такса кабелна свързаност (ДЗИ и Експресбанк)						
г) Телеф. трафик	3066	2813	253	8.99%		
2. Интернет в т.ч. от:	5057	4929	128	2.60%	4.14	3.75
а) Инсталац. такси						
б) Абонам. такси	5057	4929	128	2.60%		
3. Почистване на офиси	9306	11056	1750	15.83%	7.61	8.42
4. Поддръжка компютърна мрежа	764		764	100.00%	0.62	
Общо за периода:	26485	27948	-1463	-5.23%		

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

Други дейности	2014 (лв)	2013 (лв)	Разлика (лв)	В %	% от общия обем	
					2014	2013
Общо приходи от други дейности	51893	51385	640	1.25%	33.35%	33.80%
Общо разходи от други дейности	26485	27948	-1463	-5.23%	21.66%	21.28%
Бруто печалба от други дейности:	25408	23437	1971	8.41%		

Общата печалбата през 2014 година от допълнителните услуги :

- ползване на учреденска 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 25 408 лв и е с ръст от 8.41% спрямо предходната 2013г. (23 437 лв), което се дължи на намалените разходи о 5.23 % спрямо предходната година.

През 2015 г. дружеството има за цел да задържи постигнатите през 2014 г. общи показатели за ефективност и обеми на печалба.

II. НАСОКИ И ЦЕЛИ ЗА 2015г:

1. Разширяване качеството на услугите и постигане ръст на печалбата 5%.

Изготвил:



Георги Глушков, Управител