

„ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2016 г.

и

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Съдържание

1. Доклад за дейността	10 страници
2. Годишен финансов отчет	22 страници
3. Доклад на независимия одитор	4 страници

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД
през 2016 година

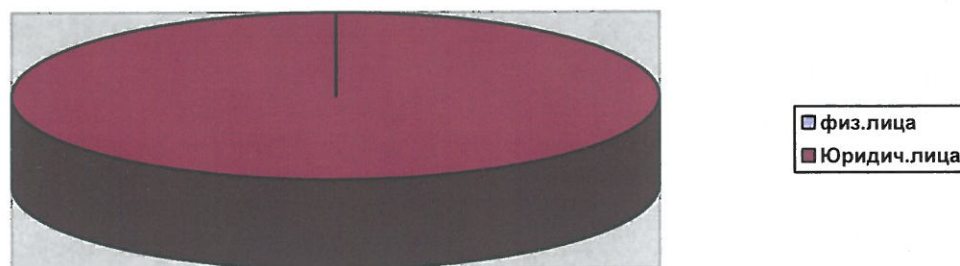
1. Информация за дружеството

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 3 854 хил. лв., разпределен в 38 535 дяла и е внесен напълно към 31 декември 2016 година.

Съдружниците към 31.12.2016 година са както следва:

Вид съдружник	брой	% на участието в основния капитал
1. Юридически лица	1	100
Общо	1	100



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 31.12.2014г. едноличен собственик на капитала е:

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

През 2015 година не е извършвана промяна в собствеността. Капиталът на дружеството е увеличен с 2 000 хил. лв.

През 2016 година не е извършвана промяна в собствеността и размера на капитала.

2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими имоти,

„ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД

зеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и зеделски 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.

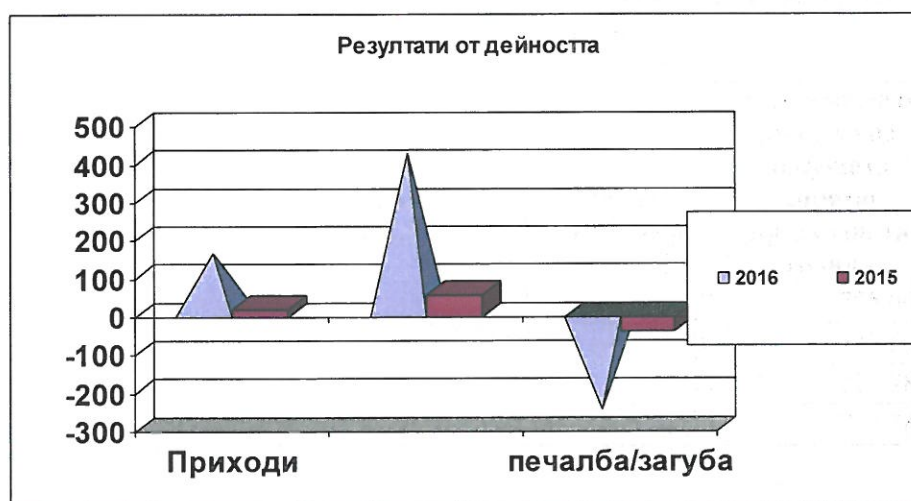
Дейността се осъществява в гр. Пловдив – върху собствен поземлен имот се изгражда чрез възлагане модерна офис сграда от клас А. През 2016 г. сградата е въведена в експлоатация и започна да функционира.

3. Резултати от дейността и финансовото състояние

Резултатите от дейността на Дружеството за 2016 г. са отрицателни - реализирана е загуба 254 хил. лв., като реализираната загуба през 2015 г. е в размер на 36 хил. лв.

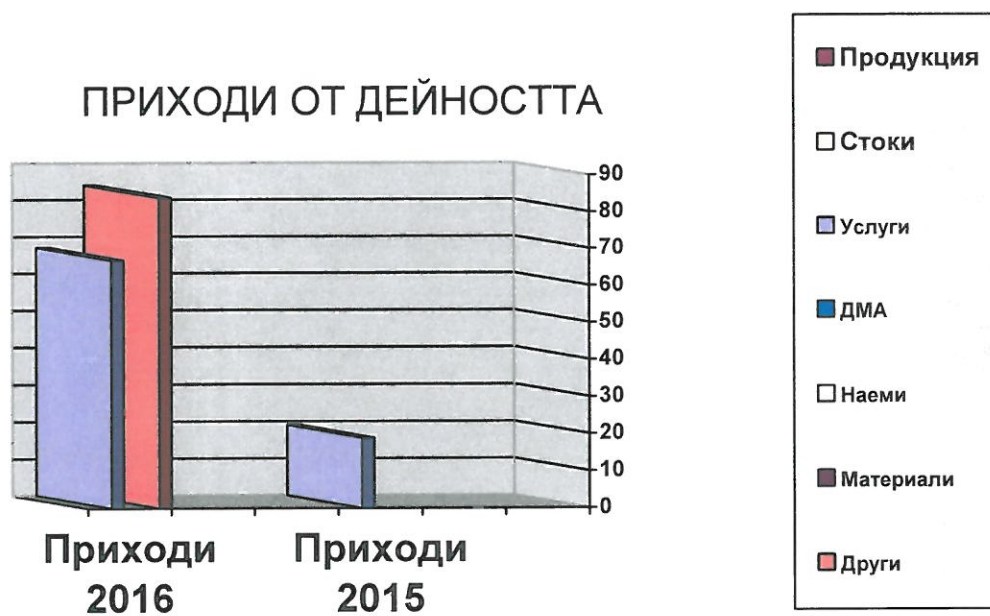
По-лошите резултати през 2016 г. са следствие на това, че Дружеството е направило значителни рекламни и представителни разходи във връзка с промотирането на и откриването на завършената офис-сграда. Влияние оказват също така и значително по-големите амортизационни разходи и цената на привлечения капитал.

Показатели	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	151	20	755.00
Общо разходи	413	56	737.50
Счетоводна загуба	(262)	(36)	727.78
Балансова загуба	(262)	(36)	727.78



Приходите от дейността са формирани от:

Приходи	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От услуги	67	19	352.63
От други приходи	84		100.00
Общо:	151	19	794.74



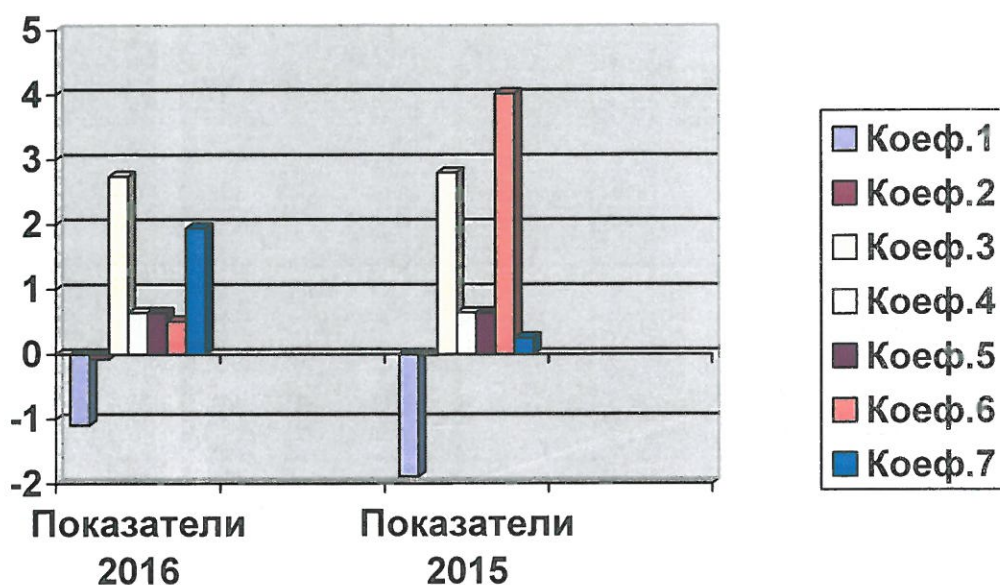
Разходите са формираны от разходи за:

Разходи	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	73	8	912.50
За външни услуги	153	36	425.00
За амортизации	34	6	566.67
Други разходи	56	5	1120.00
Финансови разходи	97	1	9 700.00
Общо:	413	56	737.50



Финансови показатели от дейността на Дружеството

		2016 г.	2015 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	(1.09)	(1.89)
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	(0.07)	(0.01)
3. Ефективност на приходите от дейността	=	2.74	2.80
4. Коефициент на обща ликвидност	=	0.64	0.64
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	0.64	0.64
6. Коефициент на финансова автономност	=	0.51	4.02
7. Коефициент на задлъжнялост	=	1.94	0.25



4. Капиталови ресурси и инвестиции

През 2014 година Дружеството придобива УПИ в гр. Пловдив чрез апортна вноска. През 2015 година са натрупани разходи по придобиване на материални дълготрайни активи на обща стойност 2 443 хил. лв. През 2016 г. беше завършена и започна да функционира Офис сграда 1. При добри показатели на проекта се предвижда и реализирането на фаза 2 – втора идентична офис сграда.

Финансирането е от собствени средства, заем от дружеството-майка и банков заем.

5. Показатели, свързани със счетоводния баланс

Общата стойност на активите по счетоводен баланс за 2016 г. е 10 466 хил.лв. и 4 767 хил.лв. за 2015 г., или нетното им изменение е увеличение с 5 699 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2016 г., спрямо 2015 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2016	2015	2016	2015
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	9 090	4 314	86.85	90.50
II.	Текущи (краткотрайни активи)	1 376	453	13.15	9.50

Пасивите на счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2016	2015	2016	2015
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	2 137	707	30.93	74.50
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	4773	242	69.07	25.50

Промяната в балансовите числа в актива е резултат от нарастване на натрупаните разходи по изграждането на офис сграда 1, увеличаване на паричните средства и вземанията от клиенти.

Промяната в балансовите числа в пасива е резултат от ново задължение по получени заеми и нарастване на задълженията към доставчици.

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

Първите месеци на 2017 г. потвърдиха положителната насока за развитие на дейността, така както беше и през последното тримесечие на 2016 г. Нашите очаквания са за една добра година за дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

8. Планирана стопанска политика през следващата година

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, който вече стартира оперативно с пускането в експлоатация на построената офис сграда и с оглед на сключените дългосрочни договори за наем. Надяваме се през 2017 г. да са отдадени 100% от площите.

9. Управление на финансовите рискове

9.1. Фактори на финансовия риск

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.

Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

9.1.1. 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 и търговски кредити, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия. Банковите кредити се обезпечават с ипотеките на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити варира в рамките

на 3-4 %. Търговските кредити са от дружеството майка и не се обезпечават. Лихвата е фиксирана на 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 пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

9.1.2. 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 търговски банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството няма практика да продава отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

9.1.3. 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 31.12.2016 г. ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД се представлява и управлява от Управител.

Управител на Дружеството е Константин Константинов Бояджиев.

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 31.12.2016 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

За 2016 г. ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД е формирало загуба.
Дружеството няма натрупани печалби от предходни години.

Управител

Константин Бояджиев



17 февруари 2017 г., гр. Пловдив