

# Отчетен доклад

## За дейността на Делови център Пловдив ООД през 2017 година

Делови център Пловдив ООД, дружество за фисилити мениджмънт в едноименния офисен център, работи през 2017 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 2017 Г.

От изброените по-горе дейности през 2017 година бе постигнат следният финансов резултат.

|                                                                   | 2016 г  | 2017 г  | Промяна<br>в лв | Промяна<br>в % |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------------|----------------|
| Общо приходи:                                                     |         |         |                 |                |
| - от дейността                                                    | 160 182 | 158 632 | -1 550          | 0,97 %         |
| - приходи от лихви                                                | 7 642   | 8 551   | 909             |                |
| Общо разходи:                                                     |         |         |                 |                |
| - от дейността                                                    | 119 704 | 127 025 | 7 321           | 5,7 %          |
| - финансови разходи                                               | 397     | 455     |                 |                |
| - обезценка и отписване на вземане                                | 358     |         |                 |                |
| Бруто печалба от дейността:<br>(без влияние на лихви и обезценка) | 40 478  | 31 607  | -8 871          | 21%            |
| Счетоводна печалба<br>(преди данъци) :                            | 47365   | 39 703  | -7 662          | 16,2%          |

През отчетната 2017 година се отбелязва намаляване на общите приходи с 0,97% и на брутната печалба с 21%.

Това е резултат от следните фактори:

1. Намаляването на приходите от дейността - в резултат на отдаване на офис Галерия след 07.2018 г..
2. Увеличение на приходите от лихви - в резултат на по-големия размер и по-дългия срок на предоставената временна финансова помощ на НОВИЗ АД в сравнение с 2016 г.
3. Увеличение на разходите от дейността, които в сравнение с предходната година са се увеличили с 5.7 %,следствие на увеличението на работните заплати.

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<br>31/12/16<br>(кв м) | РЗП към<br>31/12/16 (кв м) | дял в<br>общото<br>РЗП,квм<br>31/12/16 | ЗП към<br>31/12/15<br>(кв м) | РЗП към<br>31/12/15<br>(кв м) | дял в<br>общото<br>РЗП,квм<br>31/12/15<br>(%) | РЗП<br>Разлика<br>(кв м) | РЗП<br>Разлика в<br>% |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Площи,<br>собственост на<br>Новиз АД и<br>използвани за: |                              |                            |                                        |                              |                               |                                               |                          |                       |
| а) офиси                                                 | 852,90                       | 982,03                     | 16,88                                  | 852,90                       | 982,03                        | 16,88                                         | 0,00                     | 0,00                  |
| б) паркоместа                                            | 225,96                       | 255,30                     | 0,22                                   | 225,96                       | 255,30                        | 0,22                                          | 0,00                     | 0,00                  |
| в) незаети                                               | 117,10                       | 134,88                     | 2,32                                   | 117,10                       | 134,88                        | 2,32                                          | 0,00                     | 0,00                  |
| Площи,<br>собственост на<br>Новиз АД и<br>отдадени под   |                              |                            |                                        |                              |                               |                                               |                          |                       |
| а) офиси                                                 | 2248,26                      | 2539,98                    | 48,67                                  | 2248,26                      | 2539,98                       | 48,68                                         | 0,00                     | 0,00                  |
| б) паркоместа                                            | 188,30                       | 212,75                     | 0,22                                   | 188,30                       | 212,75                        | 0,22                                          | 0,00                     | 0,00                  |
| Площи на други<br>собственици                            |                              |                            |                                        |                              |                               |                                               |                          |                       |
| а) офиси                                                 | 1886,44                      | 2110,17                    | 31,24                                  | 1886,44                      | 2110,17                       | 31,24                                         | 0,00                     | 0,00                  |
| б) паркоместа                                            | 376,60                       | 425,50                     | 0,44                                   | 376,60                       | 425,50                        | 0,44                                          | 0,00                     | 0,00                  |
|                                                          | <b>5895,56</b>               | <b>6660,61</b>             | <b>100,00</b>                          | <b>5895,56</b>               | <b>6660,61</b>                | <b>100,00</b>                                 | <b>0,00</b>              |                       |

## **А/ Приходи от управлението на общите части:**

Приходите от управление на общите части възлизат на 108 959 лв, което е с 0.6 % по-малко в сравнение с 2016 г.( 109 612 лв.)

## **Б/ Относително постоянни разходи за управление на общите части:**

Разходите от управление на общите части възлизат на 94 408 лв, което е с 1.48 % увеличение в сравнение с 2016г.( 93 030 лв).

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

| период    | 2016 (лв) | 2017 (лв) | разлика<br>(лв) | разлика<br>(%) |
|-----------|-----------|-----------|-----------------|----------------|
| Охрана    | 24322     | 24322     | 0.00            | 0.00           |
| Асансьори | 3991      | 3991      | 0.00            | 0.00           |

|                                     |              |              |             |             |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Въртящи врати                       |              |              | 0.00        | 0.00        |
| Пожароизвестителна система          | 1440         | 1440         | 0.00        | 0.00        |
| Наем офис – 901                     | 6000         | 6448         | 448         | 7.5         |
| Разходи ел.енергия / БГВ            | 156          | 195          | 39          | 25.00       |
| ОВИ                                 | 214          | 166          | -48         | 22.4        |
| Заплати и СО -администрация         | 27706        | 23084        | -4622       | 20.02       |
| Заплати и СО – чистачки*            | 14793        | 19980        | 5187        | 35.06       |
| Чек за храна                        | 4320         | 3900         | -420        | 9.72        |
| <b>Сума РЗ и СО</b>                 | <b>46819</b> | <b>46964</b> | <b>-145</b> | <b>5.89</b> |
| Телефонни разходи                   | 132          | 11           | -121        |             |
| Материални разходи                  | 2276         | 3096         | 820         | 36.03       |
| Реклама                             | 0            | 0            |             | 0           |
| Командировки, конференции, семинари | 0            | 0            |             | 0           |
| Други                               | 3996         | 4303         | 307         | 7.68        |
| Амортизации                         | 3449         | 3483         | 34          | 1.00        |
| <b>Сума на разходите:</b>           | <b>93030</b> | <b>94408</b> | <b>1378</b> | <b>1.48</b> |

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 2017г 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                        | 2016 (лв)    | 2017 (лв)    | Разлика (лв) | В %          |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Общо приходи от управление на общите части        | 109612       | 108959       | -653         | 0,6          |
| Общо разходи от управление на общите части        | 93030        | 94408        | 1378         | 1.48         |
| <b>Бруто печалба от управление на общи части:</b> | <b>16582</b> | <b>14551</b> | <b>-2031</b> | <b>13.95</b> |

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

### **2.1. Обслужване на телефонната централа в сградата**

Към 31.12.2017 г. в сградата са управлявани 59 телефонни поста. Към 31.12. 2016 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.

### **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 2016г. 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 2017г 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, вендинг автомата за закуски и напитки във фойето не дава приходи.

### **А/ Приходи от други услуги:**

| Дейности                                        | Приходи      |              |              |               |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                                 | 2016         | 2017         | Разлика      |               |
|                                                 | (лв)         | (лв)         | в лв         | %             |
| <b>1.Телефонна централа</b><br>в т.ч. от:       | <b>15549</b> | <b>12634</b> | <b>-2915</b> | <b>23.07</b>  |
| а) Инсталац. такси                              | 10           |              |              |               |
| б) Абонам. такси                                | 8053         | 7738         |              |               |
| в) Такса кабелна свързаност (ДЗИ и Експресбанк) | 5204         | 2600         |              |               |
| г) Телеф. трафик                                | 2682         | 2296         |              |               |
| <b>2. Интернет в т.ч. от:</b>                   | <b>11560</b> | <b>11480</b> | <b>-80</b>   | <b>0.69</b>   |
| а) Инсталац. такси                              | 20           | 40           |              |               |
| б) Абонам. такси                                | 11540        | 11440        |              |               |
| <b>3. Почистване на офиси</b>                   | <b>10809</b> | <b>12113</b> | <b>1304</b>  | <b>12.06</b>  |
| <b>4. Управление на паркинг местата</b>         | <b>10398</b> | <b>10677</b> | <b>279</b>   | <b>2.68</b>   |
| <b>5. Отдаване на площ под наем (фойе)</b>      | <b>420</b>   | <b>900</b>   | <b>480</b>   | <b>114.28</b> |

|                      |       |       |      |       |
|----------------------|-------|-------|------|-------|
| 6. Наем кафе-автомат | 1814  | 1565  | -249 | 15.91 |
| 7. Други             | 20    | 0     | -20  | 100   |
| Общо за периода:     | 50570 | 49369 | 1201 | 2.43  |

Приходите от допълнителни услуги, които Делови център Пловдив ООД предоставя на абонаментен принцип възлизат на 49369 лева и бележат спад с 2.43 % спрямо предходната 2016 год., което се дължи на намаляване на приходите от телефонна централа поради отказ от услугата от някои клиенти.

#### Б/ Разходи за други услуги

| Дейности                                        | Разходи     |              |              |              |
|-------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                 | 2016        | 2017         | Разлика      |              |
|                                                 | (лв)        | (лв)         | в лв         | %            |
| <b>1.Телефонна централа</b><br>в т.ч. от:       | <b>9924</b> | <b>8829</b>  | <b>-1095</b> | <b>12.40</b> |
| а) Инсталац. такси                              |             |              |              |              |
| б) Абонам. такси                                | 9000        | 8083         |              |              |
| в) Такса кабелна свързаност (ДЗИ и Експресбанк) |             |              |              |              |
| г) Телеф. трафик                                | 924         | 746          |              |              |
| <b>2. Интернет в т.ч. от:</b>                   | <b>6348</b> | <b>6348</b>  | <b>0</b>     |              |
| а) Инсталац. такси                              |             |              |              |              |
| б) Абонам. такси                                | 6348        | 6348         |              |              |
| <b>3. Почистване на офиси</b>                   | <b>9862</b> | <b>12840</b> | <b>2978</b>  | <b>30.19</b> |
| <b>4. Поддръжка компютърна мрежа</b>            | <b>540</b>  | <b>495</b>   | <b>45</b>    | <b>9.09</b>  |
| Общо за периода:                                | 26674       | 28512        | 1838         | 6.89         |

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

| Други дейности                          | 2016<br>(лв) | 2017<br>(лв) | Разлика<br>(лв) | В %          |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Общо приходи от други дейности          | 50570        | 49369        | -1201           | 2.43         |
| Общо разходи от други дейности          | 26674        | 28512        | 1838            | 6.45         |
| <b>Бруто печалба от други дейности:</b> | <b>23896</b> | <b>20857</b> | <b>-3039</b>    | <b>14.57</b> |

Общата печалбата през 2017 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 20 857 лв и е с намаление от 14.57 % спрямо предходната 2016г. , което се дължи на намалелите приходи и увеличените разходи/работни заплати/спрямо предходната година.

През 2018 г. дружеството има за цел да задържи постигнатите през 2017 г. общи показатели за ефективност и обеми на печалба.

## **II. НАСОКИ И ЦЕЛИ ЗА 2018г:**

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

Изготвил:

Георги Глушков, Управител

