HLB Bulgaria

Audit, Analysis & Consulting

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СЪДРУЖНИЦИТЕ

НА „МИРАД" ООД

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„МИРАД" ООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016г., отчета за доходите и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

В представените стойности на текущите финансови пасиви (пояснително приложение 1.11. „Текущи финансови пасиви") са включени задължения в размер на 2 686 хил. лв., за които не получихме потвърждение от контрагентите. Ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност относно представените стойности и чрез алтернативни одиторски процедури.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

No. 149-151, „Konstantin Velichkov" blvd., 1st floor, office 2, Sofia, 1309, Bulgaria

Tel: +359 2 920 22 01/ 920 50 21, Fax: +359 2 920 36 65, E-mail: office@hlb-bg.com, Web site: www.hlb.bg

HLB Bulgaria is a member of HLB International. A world-wide network of independent accounting firms and business advisers.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение" по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно съществуването на задължения в размер на 2 686 хил. лв. на Дружеството към 31 декември 2016г. Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г. /утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в едноименния раздел по-горе.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

HLB Bulgaria
Audit, Analysis & Consulting

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Одиторско дружество

„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ" ООД

Управител:

Милена Христова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Васка Гелина

15.05.2017г.

МИРАД ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2016 година

АКТИВ	Приложение	31.12.2016 г. BGN'000	31.12.2015 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	7 832	7 015
Инвестиционни имоти	1.2.	16 077	16 670
Нетекущи търговски и други вземания	1.3.	45	-
Активи по отсрочени данъци	1.4.	8	7
Общо нетекущи активи		23 962	23 692
Текущи активи			
Материални запаси	1.5.	296	709
Текущи търговски и други вземания	1.6.	401	388
Данъци за възстановяване	1.7.	-	139
Пари и парични еквиваленти	1.8.	2 941	1 386
Общо текущи активи		3 638	2 622
Сума на актива		27 600	26 314

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2016 година - продължение

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ	Приложение	31.12.2016 г. BGN'000	31.12.2015 г. BGN'000
Собствен капитал			
Основен капитал	1.9.1.	7 927	7 927
Регистриран капитал		7 927	7 927
Финансов резултат	1.9.2.	7 079	6 088
Натрупани печалби/загуби		6 088	5 896
Печалба/загуба за годината		991	192
Общо собствен капитал		15 006	14 015
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	1.10.	524	508
Общо нетекущи пасиви		524	508
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.11.	10 468	10 382
Текущи търговски и други задължения	1.12.	1 155	1 213
Данъчни задължения	1.13.	325	75
Задължения към персонала	1.14.	122	121
Общо текущи пасиви		12 070	11 791
Сума на собствен капитал и пасива		27 600	26 314

Приложенията от страница 7 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
Мирослав Печев

Съставител:
Карамфилка Дучева

Одиторско дружество:
„Ейч Ел Би България" ООД

София, 29 март 2017 г.

МИРАД София ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 15. 05. 2017
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор.....

МИРАД ООД

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ за 2016 година

	Приложение	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Приходи			
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	7 478	4 177
Продукция		1 587	1 500
Услуги		2 673	2 540
Стоки		126	117
Други		3 092	20
Финансови приходи	2.1.2.	1	3
Общо приходи		7 479	4 180
Разходи			
Разходи по икономически елементи		(2 952)	(2 660)
Използвани суровини, материали и консумативи	2.2.1.	(236)	(202)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(1 106)	(986)
Разходи за амортизации	2.2.3.	(799)	(678)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	2.2.4.	(810)	(792)
Други разходи	2.2.5.	(1)	(2)
Суми с корективен характер	2.2.6.	(3 088)	(723)
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		(3 088)	(723)
Финансови разходи	2.2.7.	(339)	(583)
Общо разходи без разходи за данъци		(6 379)	(3 966)
Печалба/загуба преди разходи за данъци		1 100	214
Разход за данъци	2.2.8.	(109)	(22)
Текущ данък		(110)	(24)
Изменение за сметка на отсрочени данъци		1	2
Печалба/загуба от продължаващи дейности		991	192
Печалба/загуба		991	192

Приложенията от страница 7 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
Мирослав Печев

Съставител:
Карамфилка Дучева

МИРАД СОФИЯ ООД

Одиторско дружество:
„Ейч Ел Би България" ООД

София, 29 март 2017 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 15. 05. 2017
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

МИРАД ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за 2016 година

	Приложение	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Печалба/загуба		991	192
Общ всеобхватен доход		991	192

Приложенията от страница 7 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
Мирослав Печев

Съставител:
Карамфилка Дучева

МИРАД София ООД

Одиторско дружество:
„Ейч Ел Би България" ООД

София, 29 март 2017 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 15. 05. 2017
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

МИРАД ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2016 година

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	8 578	5 670
Плащания на контрагенти	(5 166)	(3 122)
Потоци за персонал и социално осигуряване, нето	(798)	(782)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(318)	(85)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)	103	1 404
Платени корпоративни данъци	(25)	(66)
Курсови разлики - плащания	(1)	1
Други парични потоци от оперативна дейност	(5)	(20)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**2 368**	**3 000**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на дълготрайни активи	(644)	(6 488)
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	**(644)**	**(6 488)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	-	4 711
Плащания по получени заеми	(169)	(261)
Платени лихви и такси по получени заеми	-	(29)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	**(169)**	**4 421**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	**1 555**	**933**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	**1 386**	**453**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	**2 941**	**1 386**

Приложенията от страница 7 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
Мирослав Печев

МИРАД София ООД

Съставител:
Карамфилка Дучева

Одиторско дружество:
„Ейч Ел Би България" ООД

София, 29 март 2017 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:
15. 05. 2017
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:... Регистриран одитор:...

МИРАД ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2016 година

	Основен капитал	*Натрупани печалби/ загуби*	*Общо собствен капитал*
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Остатък към 31.12.2014 г.	7 927	5 896	13 823
Промени в собствения капитал за 2015 г.	-	192	192
Печалба /загуба за периода		*192*	*192*
Общ всеобхватен доход за 2015 г.	-	192	192
Остатък към 31.12.2015 г.	7 927	6 088	14 015
Промени в собствения капитал за 2016 г.	-	991	991
Печалба /загуба за периода		*991*	*991*
Общ всеобхватен доход за 2016 г.	-	991	991
Остатък към 31.12.2016 г.	7 927	7 079	15 006

Приложенията от страница 7 до страница 44 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
Мирослав Печев

Съставител:
Карамфилка Дучева

МИРАД София ООД

Одиторско дружество:
„Ейч Ел Би България" ООД

София, 29 март 2017 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 017 Ейч Ел Би България ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 15. 05. 2017
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2016 г.

на

МИРАД ООД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 15.05.2017. г. НА УПРАВИТЕЛЯ
НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

31 декември 2016 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование: МИРАД ООД

Предмет на дейност: Хотелиерство и ресторантьорство; Покупка, продажба, наемане, отдаване под наем, търговия и сделки с недвижими имоти, предоставяне на строителни услуги

Управител: Мирослав Томов Печев

Регистриран офис: гр.София, бул. Джеймс Баучер № 87

Клонове: няма

Правни консултанти: адв. Виолета Дикова

Обслужващи банки: Райфайзенбанк България ЕАД, Общинска Банк АД, Юробанк България АД

Отговорност на ръководството:

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС и МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Информация, изисквана на основание на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През 2016 година начислените разходи за възнаграждения и осигуровки на ключов управленски персонал са в размер на 63 хил. лева.

През 2016 г. дружеството е ръководено от управителя си – Мирослав Печев. Мирослав Печев участва в управлението на капиталите на следните дружества: Лава Зет АД, ЕТ Мирослав Печев, Мирад ООД, Ахит ООД, МТП – Финанс ЕООД, Витоша Травъл ООД, Софсток Инвест ООД, Софсток АД, Алконост ООД, Гранд Хотел България ЕАД, Гранд Хотел България 2016 ЕАД.

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 1 от 09.07.2002 г. на СГС
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2016 г. дружественият капитал е 7 926 700 лв, разпределен в 158 534 дялове с номинална стойност 50 лева всеки един.

Разпределението на дружественият капитал към 31.12.2016 г. е както следва:

№ по ред	*Съдружници*	*Брой дялове*	*Относителен дял в %*
1	Общо физически лица	52	0,03%
2	Общо юридически лица	158 482	98,97%
	ОБЩО Капитал	**158 534**	**100 %**

Дружеството се представлява и управлява от Мирослав Томов Печев.

Численост и структура на персонала

Към 31.12.2016 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 100 души, в това число по договор за управление един човек.

Вид длъжност	Брой	Заплати	Осигуровки
	100	**688 128.72**	**688 128.72**
Ръководители	8	55 050.30	9 767.61
Аналитични специалисти	2	13 762.57	2 441.90
Техници и др. прил. спец.	14	96 338.02	17 093.31
Административен персонал	9	61 931.58	10 988.56
Персонал, зает с услуги на нас.	49	337 183.07	59 826.60
Произв. р-ци, оператори и др.	18	123 863.17	21 977.12

Свързани лица

МИРАД ООД не е част от икономически свързана група и няма дъщерни дружества.

По отношение на линията на собствеността дружеството е свързано лице със следните: Софсток ЛТД ООД, Витоша Травъл ООД.

Търговските взаимоотношения между МИРАД ООД и дружествата, представляващи свързани лица са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

- Предлагани услуги – Парк Хотел Витоша разполага с 164 елегантно обзаведени и уютни стаи и студия, всички разполагащи с високоскоростен интернет и кабелна телевизия, контролиращи системи за достъп, индивидуална и комплексна климатична инсталация. Предлагат се възможности за пране и химическо чистене, рент-а-кар, интернет център, копирни услуги, открит паркинг, магазин за спортни и други стоки, спа център-закрит басейн, сауна, солариум, масажни зали, тенис кортове, фризьорски и козметични услуги.
- В Парк Хотел Витоша има няколко заведения – ресторант с българска и италианска кухня, лоби бар, конферентен бар, бистро. Хотелът предлага конферентни и учебни зали с възможности за мултимедийни презентации, професионално озвучаване, системи за симултантен превод, като залите биват различни видове в зависимост от техният капацитет: 5 зали с капацитет от 15 до 30 души, 2 зали с капацитета от 30 до 80 души, голяма зала – до 150 души и ВИП зала – до 160 души.

- В началото на 2013 г. Парк Хотел Витоша изгради изцяло нов спа център за гостите на хотела и нов масажен център.
- В края на 2013 г. се откри модерен клуб с жива музика ВИТОША ЛАЙФ КЛУБ, който се очаква да привлече много клиенти.
- През 2010 г. фирмата построени 30 броя апартаменти в Блок 3 в Студентски град ул. Петър Джидров и фитнес към него, които се отдават под наем.
- През 2009 г. имаме построени два блока на адрес София ул. Кирил Попов 18 и Кирил Попов 20, които са продадени изцяло, с изключение на един партерен офис.
- През Август 2012 г. закупихме три апартамента в гр. Каварна за отдаване под наем. Към датата на одобрение на финансовия отчет за 2016 г. бе подписан договор за отдаването им под наем.
- През 2013 г. закупихме три апартамента в гр. Бяла с цел продажба, като през 2015 г. единият е продаден, а другите два са дадени на агенция за продажба.
- През 2012 г. сме закупили апартмент, част то хотелска верига в САЩ Флорида, който е отдаден под наем. През 2015 г. закупихме и втори апартамент, който също се отдава под наем.
- На 16.02.2016 г. дружеството получи разрешително за ползване на построения Апартмент комплек с 43 броя апартаменти, коферетна зала и лоби бар. Апартаментите през 2016 г. са в процес на продажба – общо продадени за 2016 г. са 15 и 5 с предварителен договор. Новопостроената зала и бар към нея се менажират от дружеството.
- През 04.2016 г. започна строителство на детски център, който към края на отчетната година и към датата на одобрение на финансовия отчет за 2016г. няма разрешително за ползване. Очаква се то да бъде получено през м. 08.2017 г.

Анализ на пазара

София като столица на България се превръща в притегателен център за конферентен туризъм в последните години. Съществуват множество обективни причини и предпоставки за това като: концентрация на държавни институции, навлизане на големи международни компании на българския пазар, откриване на нови офиси и други.

Градът непрекъснато се развива, навлизат нови инвестиции, подобрява се инфраструктурата, условията за бизнес също, съответно и нуждата от повече места за конгресен туризъм, фирмени семинари и други прояви. От тази гледна точка Парк Хотел Витоша намери своето място в сложния и конкурентен пазар в София. Към момента преобладаващите хотели от този тип са четиризвездните, поради високите изисквания за петзвездни хотели. При интензивното изграждане на нови хотели в София ценовите нива на предлаганите услуги падат, без да се прави разлика в категорията на хотела и това оказва негативно влияние върху критериите на клиентите. Това се налага като не добра и рискова тенденция и засяга редица бизнес отношения между хотели и корпоративни клиенти, туроператорски дружества, посредници и други.

В предвид анализа и развитието на пазара през 2016 г. започнахме основно обновяване на всички големи и малки Апаратаменти - 21 броя, Вип апартаменти - 3 броя, Вип студиа и студиа - 9 броя, като за целта сме сключили договор за интериорен дизайн и внос на италиански мебели.

- Основни конкуренти – основните конкуренти в предлаганите услуги – бизнес и конферентен туризъм биха могли да се посочат следните: в категорията на четиризвездните хотели: Сюит хотел, хотел Експо, Феста Барсело, Олимп Парк Хотел, Кристал Палас, Метрополитан, Амбасадор, Принцес хотел, Вега, Родина, Триад; а в категорията на петзвездните: хотел Анел, Арена, Сердика, Кемпински хотел Зографски, Гранд хотел София, Холидей ин, Хилтън и др.

- Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими - за осъществяване на своята дейност – Хотелиерство и ресторантьорство дружеството притежава категоризация от Държвната агенция по туризма, като следва: относно хотелиерството – Парк Хотел Витоша е категоризиран с 4 звезди; относно ресторантьорството – заведенията в Парк Хотел Витоша са категоризирани с 3 звезди.

- Основни клиенти, сключени договори - основните клиенти на Парк Хотел Витоша са големи корпоративни клиенти, като БТК ЕАД, Метро кеш енд Кери България ЕООД,Турист Сервиз Холдиг АД, Българска федерация Волейбол, Български футболен съюз, Електра Турс ООД, Планет Турс ЕООД, Загорка АД, Сън Сприй Холидейз и други.

- Основни доставчици - основни доставчици на дружеството са следните:

№	Доставчик	Доставки на:
1	Водолей 2 ГД	храни
2	Атрия ЕООД	консумативи
3	СВС-98 ЕООД	храни
4	Метро Кеш енд Кери България ЕАД	хранителни стоки
5	С и Д Комерсиал ООД	напитки
6	Велии ООД	плодове и зеленчуци
7	Век-Хотелски консумативи ЕООД	хотелски консумативи
8	Океан Сервиз ООД	консумативи
9	Еколаб ЕООД	препарати
10	Алма Либре ЕООД	консумативи

4. Основни резултати за годината

За 2016 г. основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Дейност 1: Хотелиерство и ресторантьорство - Дейността е структуроопределяща и заема 59% от общия обем. Планираните в края на 2015 година приходи от тази дейност за 2016 година бяха постигнати въпреки голямата конкуренция в града - общите приходи възлизат на 4 386 хил.лв.

Дейност 2: Продажба на продукция – допълнителна дейност продажби на апартаменти в построен жилищен блок, заемаща 41% от общия обем на приходите за 2016 година.

Както по отношение на обемите на извършваната работа така и по отношение на приходите дейността основно и водещо е хотелиерството и ресторантьорството.

5. Финансов отчет и анализ

Основните финансови показатели и промените и измененията, настъпили в приходите и разходите и основните балансови позиции са както следва:

Показатели

№	Показатели	2016 г.	2015 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	23 962	23 692	270	1%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	3 638	2 622	1 016	39%
3	Материални запаси	296	709	(413)	-58%
4	Краткосрочни вземания	401	527	(126)	-24%
5	Парични средства	2 941	1 386	1 555	112%
6	Обща сума на активите	27 600	26 314	1 286	5%
7	Собствен капитал	15 006	14 015	991	7%
8	Финансов резултат	991	192	799	416%
9	Дългострочни пасиви	524	508	16	3%
10	Краткосрочни пасиви	12 070	11 791	279	2%
11	Обща сума на пасивите	12 594	12 299	295	2%
12	Приходи общо	7 479	4 180	3 299	79%
13	Приходи от продажби	7 478	4 177	3 301	79%
14	Разходи общо	6 379	3 966	2 413	61%

Коефициенти

№	Коефициенти	2016 г.	2015 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.07	0.01	0.05	382%
2	На активите	0.04	0.01	0.03	392%
3	На пасивите	0.08	0.02	0.06	404%
4	На приходите от продажби	0.13	0.05	0.09	188%
	Ефективност:				
5	На разходите	1.17	1.05	0.12	11%
6	На приходите	0.85	0.95	(0.10)	-10%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0.30	0.22	0.08	36%
8	Бърза ликвидност	0.28	0.16	0.11	71%
9	Незабавна ликвидност	0.24	0.12	0.13	107%
10	Абсолютна ликвидност	0.24	0.12	0.13	107%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	1.19	1.14	0.05	5%
12	Задлъжнялост	0.84	0.88	(0.04)	-4%

Финансовата автономност на дружеството е добра. Коефициентът за финансова автономност показва, че собственият капитал би покрил поне двукратно задълженията, ако те бъдат изплатени.

6. Инвестиции

През 2016г. се довърши изграждане на девет етажна жилищна сграда до Парк Хотел Витоша, освен апартаменти в сградата има и две конферентни зали и лоби бар.

Реализирани са инвестиции в размер на 4 168 хил. лв. за дълготрайни активи, финансирани главно чрез собствени средства и заеми.

Направени инвестиции през 2016г.	**Стойност хил. лв.**
Инвестиции, в т.ч.	**4 168**
Земи	3
Сгради	686
Съоръжения	16
Машини	266
Други активи	359
Капитализирани разходи	230
Инвестиционни имоти	2 608

7. Научно изследователска и развойна дейност

През 2016 г. дружеството не е осъществявало научно изследователска и развойна дейност.

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвръщаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки, свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва влияние и върху дейността на МИРАД ООД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност.

Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на МИРАД ООД като цяло засега не съществува съществен валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които МИРАД ООД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

МИРАД ООД има получени търговски заеми към 31.12.2016г., както следва:

№	Кредитор	Главница в хил.лв	Договорена лихва
1	Софсток ЛТД ООД	5 188	6,5%
2	Еуроуейс Травъл ООД	391	3.94%
3	Соломон Д ЕООД	1 608	6,5%
4	Мирослав Печев	164	4 %

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на МИРАД ООД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на хотелиерските услуги.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за МИРАД ООД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашите услуги, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на

основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на предлаганите услуги на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на предоставяните услуги.

За предоставяните услуги от МИРАД ООД търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

9. Перспективи и развитие

През следващите година е планирано привличане на нови корпоративни клиенти, както и утвърждаване на бизнес отношенията с текущите клиенти на дружеството. През 2017 година се предвижда дружеството да продължи продажбите си на недвижими имоти.

10. Важни събития, които са настъпили след датата на годишния финансов отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2016 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали събития имащи значително отношение към финансови отчет.

Представляващ: ----------

