„ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ“ ЕООД

гр. София, бул. Цариградско шосе №28

ИЗТОК ПЛАЗА
ИНВЕСТ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ“ ЕООД гр. София за 2017 година съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството

Изток Плаза Инвест ЕООД е учредено на 19.01.2017г. с ЕИК 204416471 и с капитал 2 385 500лв. Капиталът на дружеството е внесен чрез непарична вноска/ апорт/ от „ГЛОБАЛ СОФИЯ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, която има за предмет правото на собственост върху недвижими имоти, притежавани съгласно Нотариален акт за собственост. На 26.01.2017г. с договор за продажба на дялове „ГЛОБАЛ СОФИЯ ПРОПЪРТИС“ ЕООД продава 100% от притежаваните си дялове в „Изток Плаза Инвест“ ЕООД на „ИЗТОК ПЛАЗА“ АД, гр.София с ЕИК 200758762. На 03.11.2017г. с договор за продажба на дялове „ИЗТОК ПЛАЗА“ АД продава 100% от притежаваните си дялове в „Изток Плаза Инвест“ ЕООД на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ПЪЛМЕД" ООД гр. Пловдив ЕИК115570594. Капиталът на дружеството е разпределен в 2 385 500 /два милиона триста осемдесет и пет хиляди и петстотин/ дяла с номинална стойност 1 /един/ лев всеки, които се притежават от едноличния собственик на капитала „ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ПЪЛМЕД" ООД.

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №28.

Към 31.12.2017г. дружеството се представлява и управлява от двама управители г-н Иван Михайлов Тиков и г-н Александър Василев Сухи заедно и поотделно. За суми и сделки до 20 000 (двадесет хиляди) лева дружеството се представлява и управлява поотделно от двамата управители, за суми и сделки над 20 000 (двадесет хиляди) лева, дружеството се представлява и управлява от двамата управители заедно.

Основен предмет на дейност на дружеството е покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, планиране и проектиране на обекти за застрояване, строително предприемачество, посредничество при покупка и продажба на недвижими имоти от всякакъв вид, консултации и маркетинг, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона, включително след получаване на съответните лицензии и разрешения, когато такива се изискват.

Сравнителна информация

Всички данни за 2017 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева. В ГФО дружеството има данни само за 2017 год., тъй като е новоучредено.

Счетоводни принципи

Финансовият отчет на дружеството е изготвен при спазване на следните основни счетоводни принципи, а именно:

Текущо начисляване- приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на парични средства, или техните еквиваленти и се включват във финансовия отчет за периода.

Действащо предприятие- ГФО на дружеството е изготвен на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип. На база оценката на приложимостта на този принцип, ръководството потвърждава, че не са налице фактори или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на предприятието са то да продължи да изпълнява всички свои дейности. То няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността, нито ликвидиране или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година, нито съкращаване на персонала.

Счетоводството на дружеството се осъществява на основата на документална обоснованост на стопанските операции и факти, при спазване на следните принципи:

- Предпазливост;
- Съпоставимост между приходи и разходи;
- Предимство на съдържанието пред формата;
- Запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството на база на Националните счетоводни стандарти.

Анализ и структура на персонала

Персоналът на дружеството към 31.12.2017г. се състои от 2 души. Разпределени по длъжности както следва:

- Управител 1 / по Договор за управление и контрол
- Счетоводител 1 / по Трудов договор

Персоналът има необходимата квалификация и образование и е запознат със спецификата на дейността.

Ликвидност

Към 31.12.2017г. сумата на краткотрайните активи по баланса на дружеството е 371 хил.лв. и включва:

- Суровини и материали - 1 хил. лв
- Вземания - 247 хил. лв
- Парични средства- 123 хил. лв

Вземанията по баланса на стойност 247 хиляди лева са краткосрочни със срок на погасяване до 1 година и включват: вземания от клиенти – 50 хил. лв. , вземания от предприятия от група -189 хил. лв. и други вземания -8 хил. лв.

Краткосрочните задължения по баланса са 433 хил.лв и включват:

- Задължения към доставчици - 1 хил. лв
- Задължения към предприятия от група- 422 хил. лв
- Други задължения- 10 хил. лв

Другите краткосрочни задължения в размер на 10 хил. лв. включват: 5 хил. лв задължения към персонала, 2 хил. лв. осигурителни задължения, 1 хил. лв. данъчни задължения и други- 2 хил. лв.

Във връзка с анализа на ликвидността на дружеството са изчислени следните показатели:

Ликвидност:	**2017г.**	**2016г.**
Коеф. на обща ликвидност	0,857	-
Коеф. на бърза ликвидност	0,855	-
Коеф. на незабавна ликвидност	0,284	-
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,284	-

Показатели за рентабилност:

Рентабилност	**2017г.**	**2016г.**
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	-0,092	-
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	-0,012	-
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	-0,065	-
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	-0,010	-

Показатели за финансова автономност:

Показател за фин. Автономност	**2017г.**	**2016г.**
Коефициент на фин. Автономност	5,263	-
Коефициент на задлъжнялост	0,190	-

Показатели за ефективност:

Показател за ефективност	**2017г.**	**2016г.**
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	0,915	-
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	1,092	-

Постъпления през 2017г. на паричните средства по отчета за паричния поток от основната дейност са 293 хил. лв. Плащанията по основна дейност са 123 хил. лв. Положителното салдо на паричните средства в размер на 123 хил. лв в края на отчетната година дава възможност да се покрият плащанията в началото на следващата година. През следващата година дружеството очаква парични постъпления от основната си дейност. През 2017г. дружеството е отчело 47 хил. лв. за придобиване на ДМА. През 2017г. дружеството има плащания за финансова дейност общо 395,33лв., но тъй като те са с незначителна стойност не намират отражение в отчета за паричния поток.

Собственост, капиталова и имуществена структура

Към 31.12.2017г. дружеството притежава ДМА с отчетна стойност 2 435 хил. лв. в т.ч.:

- 2 386 хил. лева- Земи;

- 40 хил. лева- Транспортни средства;

- 9 хил. лева- ДМА в процес на изграждане.

ДМА по балансова стойност в размер на 2 434 хил. лв. представляват 100% от нетекущите активи и 87% от общата сума на актива на баланса /2 806 хил. лв./. Към края на 2017г. собствения капитал по баланса е в размер на 2358 хил. лв. и включва внесения основен капитал 2 386 хил. лв. и балансова загуба на дружеството за 2017 година 28 хил. лв.

Резултати от дейността

Дружеството реализира основните си приходи от наем на притежавано собствено недвижимо имущество, преотдаване на сгради, които са собственост на друго дружество от групата. През 2017г. приходите от наем на собствено недвижимо имущество са в размер на 16 хил. лева., приходите от преотдаване под наем са в размер на 268 хил. лева и приходите от такса управление недвижими имоти са в размер на 19 хил. лева. Общо нетните приходи са 303 хил. лв.

През 2017г.разходите за оперативна дейност са 331 хил. лева. Най- голям относителен дял имат разходите както следва:

- Разходи за външни услуги 295 хил. лв./89,1%/, които включват разходи за наеми на ДМА 268 хил., разходи за такса битови отпадъци 22 хил. лв., други разходи за външни услуги 5 хил. лв.;

-Разходи за персонала 24 хил. лв./7,3%/, които включват разходи за възнаграждения 21 хил. лв. и разходи за осигуровки 3 хил.лв.;

-Други разходи- 9 хил. лв./2,7%/, които включват разходи за данък недв. имот 8 хил. и други разходи 1 хил. лв.;

-Разходи за суровини и материали- 2 хил. лв. /0,6%/;

-Разходи за амортизация на МПС- 1 хил. лв./0,3%/

Показател	2017г.	2016г.
Приходи	303	-
Разходи	331	-
Текуща печалба/ загуба	(28)	-

През 2017г. не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия резултат. Всички фактури и документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет. Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и не е имало незачитане и несъобразяване с правна уредба. Дружеството притежава права върху всички свои активи и не са налице искове или тежести върху имуществото. Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложенията към годишния финансов отчет.

Ръководството е направило разумни приблизителни оценки на активите и е установило, че няма причина за обезценка на същите.

Сделки със свързани лица

ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ ЕООД е предприятие от група с майка "Булфарма" ООД. В групата са включени 30 дружества в т. ч. и майката. През 2017г. дружеството има осъществени сделки със свързани лица от групата, които са сключени при условия неразличаващи се от сделките с трети несвързани лица. Осъществените сделки с предприятия от групата са както следва:

-Покупка на материали, услуги, наеми и други за 269 хил. лв., от които с Изток Плаза АД- 268 хил. лв. и с Булфарма ООД- 1 хил.лв.;

-Приходи от продажби на услуги, наеми, такса управление от предприятия от група- 303 хил. лв., от които с Булфарма ООД- 15 хил. лв., с УМБАЛ Софиямед ООД- 260 хил. лв., с ДКЦ Софиямед ЕООД- 27 хил.лв и с Клиник Инвест ЕООД- 1 хил.лв.

Вземанията от групата на стойност 189 хил.лв включват:

- УМБАЛ Софиямед ООД- 156 хил. лв.;

-ДКЦ Софиямед ЕООД- 33 хил.лв.

Задълженията към група на стойност 422 хил.лв. включват:

- ИЗТОК ПЛАЗА АД- 322 хил.лв. по фактури

-УМБАЛ Софиямед ООД- 100 хил. лв. по получен депозит съгласно договор.

Предприятието майка- Булфарма ООД ще изготви консолидирания финансов отчет на групата, който ще бъде на разположение в седалището на предприятието майка.

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва: валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитния риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидния риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Валутен риск

Дружеството осъществява дейност в България и клиентите заплащат услугите в български левове, поради което няма съществен валутен риск.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск са предимно банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Дружеството не използва банкови кредити и няма финансови лизинги, поради което не е изложено на лихвен риск.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на директен ценови риск, тъй като неговите приходи се формират основно от наеми, чиито цени са фиксирани в сключени договори с контрагенти.

Кредитният 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 изпълни своите договорни задължения /плащания/. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Вземанията са представени в баланса по номинална стойност. Няма начислени обезценки на вземания. Събираемостта на вземанията се следи текущо , прави се преглед на неплатените суми.

Ликвиден риск

Ликвидния риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнение на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на дружеството поддържа оптимално ниво бързоликвидни активи /парични средства/. То

периодично прави финансово планиране , с което да посрещне изплащането на текущите си търговски и финансови задължения в договорените срокове.

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове в страната.

Информация по чл.187д от Търговския закон

През 2017г. ръководството в лицето на управителя не са сключвали договори с дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия. На управителя на дружеството, който е по договор за управление и контрол е изплатено възнаграждение през 2017г. в размер на 16 хил. лв.

Перспективи в развитието на дружеството:

Ръководството на дружеството има намерение да повиши приходите и доходността на дружеството, да намали задълженията и да подобри финансовата стабилност. Дружеството е започнало изграждането на нови сгради в гр. София, върху собствен терен, които след изграждането им ще се продават и отдават по наем и ще се реализират приходи.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна е условие за стабилно финансово състояние на дружеството.

Събития след датата на баланса и отговорности на ръководството

След датата на баланса до датата на одобряване на отчета за публикуване са настъпили събития, които подлежат на оповестяване. Едноличния собственик на капитала на Изток Плаза Инвест ЕООД- "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ПЪЛМЕД" ООД е едноличен собственик на още две дружества Изток Естейтс Пропъртис ЕООД и Изток Плаза Пропъртис ЕООД. С оглед оптимизиране на дейността "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ПЪЛМЕД" ООД взема решение на 20.12.2017г. за преобразуване чрез вливане на двете си дъщерни дружества Изток Естейтс Пропъртис ЕООД (преобразуващо се дружество 1) и Изток Плаза Пропъртис ЕООД (преобразуващо се дружество 2) в Изток Плаза Инвест ЕООД (приемащо дружество) с оглед на оптимизиране на дейността и улесняване на управлението на недвижимите имоти. За дата на вписването се приема деня на вписване на преобразуването/вливането на двете дъщерни дружества/ в Търговския регистър при Агенция по вписванията. Към 31.12.2017г. вливането е в процес на обработка от Търговския регистър. На 16.01.2018г. вливането е вписано в Търговския регистър.

На 21.03.2018г. с решение на едноличния собственик на капитала се освобождава от длъжност като управител на дружеството Александър Василев Сухи, без освобождаване от отговорност за дейността му като управител. Избира се за управител Елисавета Венциславова Левичарова. Дружеството ще продължи да се представлява и управлява от двамата управители Иван Тиков и Елисавета Левичарова заедно и поотделно. За суми и сделки до 20 000 (двадесет хиляди) лева дружеството се представлява и управлява поотделно от двамата управители, за суми и сделки над 20 000 (двадесет хиляди) лева, дружеството се представлява поотделно от единия управител- Иван Тиков или от Елисавета Левичарова само заедно с Иван Михайлов Тиков. Промяната е отразена в Агенцията по вписвания на Търговския регистър на 20.04.2018г.

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за неговото финансово състояние към края на годината, за собствения капитал и за паричните потоци. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на ГФО към 31.12.2017г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предложения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на база принципа за действащо предприятие, т.е ръководството на дружеството няма намерение нито необходимост от намаляване или ликвидиране на дейността, нито от съкращения на персонала в близко бъдеще.

Ръководството потвърждава, че няма заведени съдебни дела и не му е известно срещу дружеството са има заведени такива, а също че няма предоставени активи на дружеството в залог и като обезпечение.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводни регистри, за изготвянето на ГФО, за целесъобразността на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби, измами и други нередности.

Приканвам Ви да одобрите финансовия отчет на ИЗТОК ПЛАЗА ИНВЕСТ ЕООД, така както Ви е представен, като Ви благодаря за оказаното ми доверие.

25.04.2018г.

гр. София

Управител:

/Иван Тиков/

Изток Плаза Инвест ЕООД
СОФИЯ