

OFFICE PARK
PLOVDIV



Доклад за дейността

през 2019 година

Финансов отчет

за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

и

Доклад на независимия одитор

гр. Пловдив

Обща информация	1
Доклад за дейността през 2019	1-10
Доклад на независимия одитор до собственика на ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД	1-4
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2019**

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	5
2. ОПИСАНИЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	6
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС И ОПР	9
4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	16
5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	17
6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	17
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ (КРАТКОСРОЧНИ) ВЗЕМАНИЯ	17
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	18
9. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	18
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18
11. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАЕМИ	18
12. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ	19
13. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ	19
14. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	19
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	20
16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	20
17. ДРУГИ ПРИХОДИ	20
18. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	20
19. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	21
20. ДРУГИ РАЗХОДИ	21
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	21
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	21
23. ДИВИДЕНТИ	22
24. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ	22
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	22

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на “ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД
през 2019 година

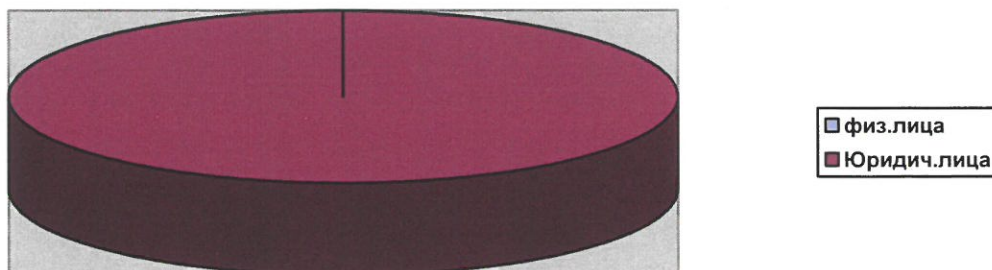
1. Информация за дружеството

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. На 27.06.2019 г. Галакси Инвестмънт Груп прави вноски в размер на 3 000 хил. лв., с която увеличава капитала и той става 6 854 хил. лв., разпределен в 68 535 дяла, е внесен напълно към 31 декември 2019 година.

Съдружниците към 31.12.2019 година са както следва:

Вид съдружник	брой	% на участието в основния капитал
1. Юридически лица	1	100.00
Общо	1	100.00



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 31.12.2014 г. едноличен собственик на капитала е:

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

2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими имоти, земеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски 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. Първата сграда беше въведена в експлоатация и започна да функционира.

През 2019 г започва строителството на Офис сграда - етап II, представляваща втора огледална административна сграда с офиси и магазини. С реализирането му предвиденият проект ще бъде завършен и напред ще предстои само неговата експлоатацията и поддръжка.

3. Резултати от дейността и финансовото състояние

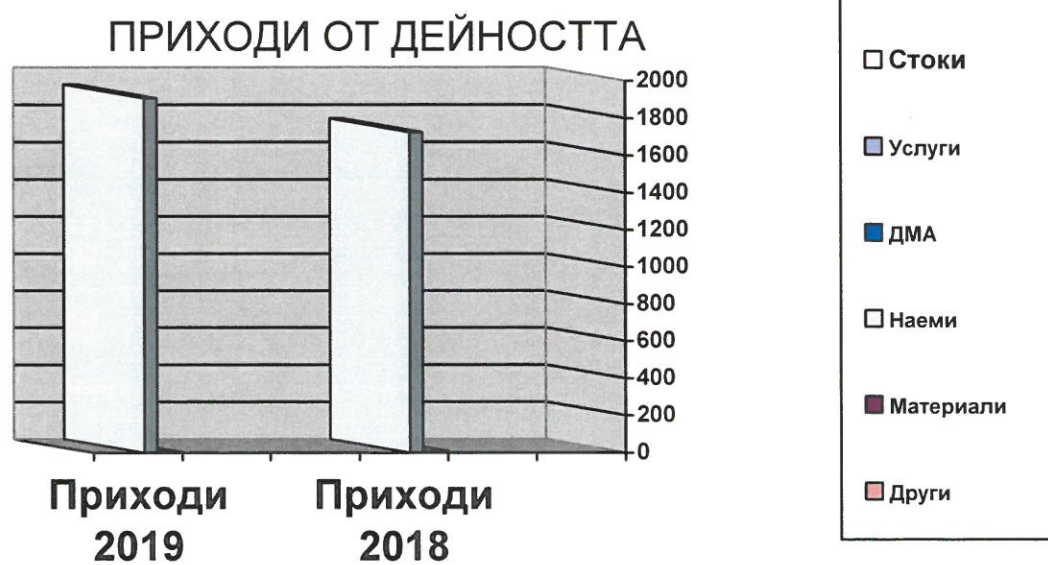
Резултатите от дейността на Дружеството за 2019 г. са положителни - реализирана е печалба след данъчно облагане 792 хил. лв.

Показатели	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	1 911	1 735	110.14
Общо разходи	1 031	987	104.46
Счетоводна печалба	880	748	117.65
Разход за /икономия от/ данъци	88	75	117.33
Балансова печалба	792	673	117.68



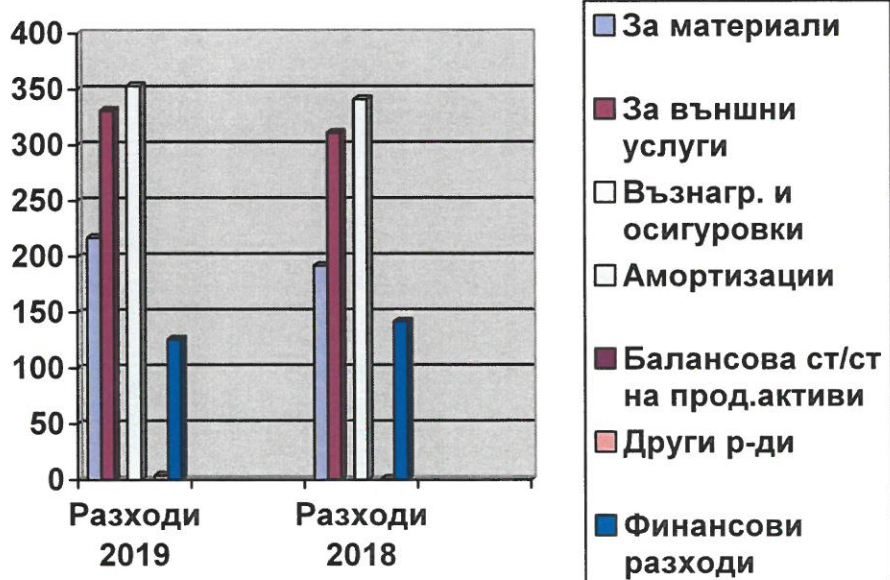
Приходите от дейността са формирани от:

Приходи	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От услуги - наеми	1908	1726	110.54
От други приходи	3	9	33.33
Общо:	1911	1735	110.14



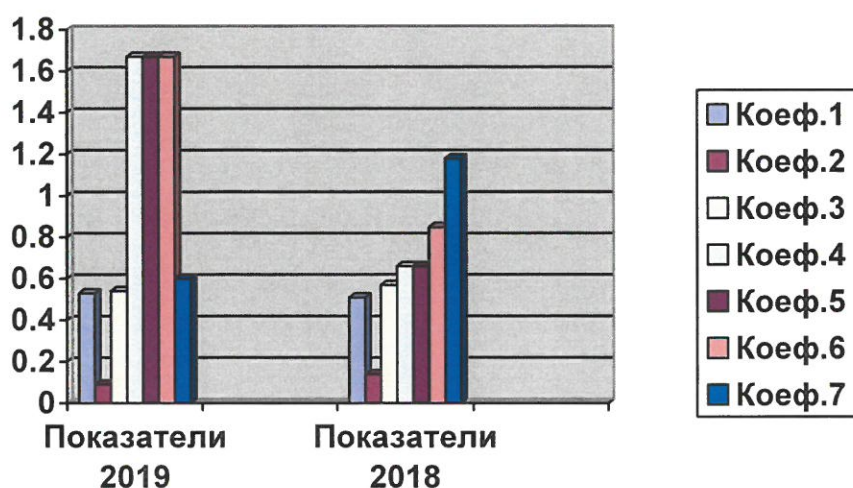
Разходите са формирани от разходи за:

Разходи	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	217	192	113.02
За външни услуги	331	311	106.43
За амортизации	353	341	103.52
Други разходи	4	1	400.00
Финансови разходи	126	142	88.73
Общо:	1 031	987	104.46



Финансови показатели от дейността на Дружеството

		2019 г.	2018 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.53	0.51
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.09	0.14
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.54	0.57
4. Коефициент на обща ликвидност	=	1.67	0.66
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	1.67	0.66
6. Коефициент на финансова автономност	=	1.67	0.85
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.60	1.18



4. Капиталови ресурси и инвестиции

През 2014 година Дружеството придобива УПИ в гр. Пловдив чрез апортна вноска.

През 2016 г. беше завършена и започна да функционира Офис сграда 1.

През 2018г. офис площите, предлагани от дружеството са привлекли най-голям инвестиционен интерес и повишили концентрацията на нови проекти в Пловдив.

През 2019г. Дружеството пристъпва към реализирането и на етап II – 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 счетоводния баланс за 2019 година е 13 468 хил. лв и 10 119 хил. лв. за 2018 г., или нетното им изменение е увеличение с 3 349 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2019 г., спрямо 2018 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2019	2018	2019	2018
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	12 250	9 639	90.96	95.26
II.	Текущи (краткотрайни активи)	1 218	480	9.04	4.74

Промяната в структурата на актива е резултат от нарастване на ДМА и редуциране на парични средства в следствие на обслужването на вноските по дългосрочен банков кредит.

Пасивите на счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2019	2018	2019	2018
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	729	727	14.41	13.28
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	4331	4749	85.59	86.72

Промяната в пасива е в резултат на погасяване на заем от дружеството майка.

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

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. правителството обяви извънредно положение на територията на страната. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му

8. Планирана стопанска политика през следващата година

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат преустановяване или съществено ограничение на мащабите на дейността и или реструктуриране в обозримо бъдеще.

9. Управление на финансовите рискове

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. 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, търговски кредити и лизинг, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия. Банковите кредити се обезпечават със залози на материални запаси и дълготрайни активи и ипотеките на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и/или варира в рамките на 2-3 %.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

9.2. 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. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

9.3. 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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

Управителят ще предложи на едноличния собственик на капитала печалба за 2019 година да остане неразпределена.

Управител

Константин Константинов Бояджиев

гр. Пловдив, 31 март 2020 г.

