ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ИЗТОК ПЛАЗА" АД, гр.София, ЕИК 200758762

съгл. чл. 39 от Закона за счетоводството

Корпоративна информация

"ИЗТОК ПЛАЗА" АД е акционерно дружество вписано в Търговския регистър с Удостоверение № 20090619175706/19.06.2009г. с ЕИК 200758762.

Основен предмет на дейност на дружеството е управление на недвижими имоти и друга незабранена от закона дейност.

Първоначално регистрираният капитал на "ИЗТОК ПЛАЗА " АД е 2 002 803 лв., разпределен в 2 002 803 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на глас с номинал 1 лев всяка. Едноличен собственик на капитала в размер на 2 002 803 лв. до 23.08.2010 г. е „ЕВРОХОЛД БЪЛГАРИЯ" АД, след което дружеството става собственост на „СИНТЕТИКА" АД до 18.04.2011 г.

С протоколно решение от заседание на акционерите на "ИЗТОК ПЛАЗА" ЕАД на 08.04.2011 г. е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 002 803 лв. на 3 202 803 лв. чрез издаване на 1 200 000 нови акции и включване на нов акционер „БУЛФАРМА" ООД. Новите записани, налични, поименни, непривилегировани акции с право на глас са с номинална стойност 1 лев всяка една и емисионна стойност в размер на 2,50 лв. всяка една, или те са с обща номинална стойност 1 200 000 лв. и обща емисионна стойност 3 000 000 лв. Всички акции от увеличението на капитала са записани по посочената емисионна стойност от новия акционер „БУЛФАРМА" ООД, след което "ИЗТОК ПЛАЗА " от ЕАД става АД.

На 02.05.2012 г. „СИНТЕТИКА" АД продава своите 2 002 803 броя акции от „ИЗТОК ПЛАЗА" АД на „БУЛФАРМА" ООД, с което „БУЛФАРМА" ООД става 100 % собственик на капитала и „ИЗТОК ПЛАЗА" от АД става отново ЕАД. Настъпилите промени в капитала и в управлението са вписани в Търговския регистър с Удостоверение № 20110810161501/10.08.2011г.

На 14.10.2015г. с протоколно решение от общото събрание на акционерите е взето решение за увеличение на капитала на дружеството от 3 202 803 лв. на 6 280 005 лв. чрез издаване на 3 077 202 нови акции и включване на нов акционер ДКЦ Софиямед ЕООД. Новите записани, налични, поименни, непривилегировани акции с право на глас са с номинална стойност 1 лев всяка една или те са с обща номинална стойност 3 077 202 лв. Всички акции от увеличението на капитала са записани по посочената номинална стойност от новия акционер ДКЦ Софиямед ЕООД, след което "ИЗТОК ПЛАЗА" от ЕАД става АД и капитала се притежава от две юридически лица-акционери в съотношение 51% за „БУЛФАРМА" ООД и 49% за ДКЦ"СОФИЯМЕД"ЕООД. Настъпилите промени в капитала и в управлението са вписани в Търговския регистър с Удостоверение № 20151021110316/21.10.2015г. Това увеличение на капитала е с цел да се покрият загубите на дружеството и то да продължи дейността си като действащо предприятие

"ИЗТОК ПЛАЗА" АД е предприятие от група с майка „БУЛФАРМА" ООД, която изготвя консолидиран отчет за групата, включваща 27 дружества включително майката.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав от трима души, чийто мандат изтича на 27.05.2017г. Седалището и адреса на управлението на "ИЗТОК ПЛАЗА" АД е Република България, гр.София – п.к.1797, бул. „Г.М.Димитров" № 16. Персоналът на дружеството към 31.12.2016г. наброява 36 души.

Дружеството притежава ДМА към 31.12.2016 г. с отчетна стойност 21 046 хил. лв. в т.ч.:

- 1 153 хил.лв. - земи;
- 11741 хил.лв. - сгради;
- 532 хил.лв. - медицинска техника и апаратура;
- 443 хил.лв. - енергетични машини;
- 1101 хил.лв. – съоръжения;
- 203 хил.лв. - транспортни средства;
- 1462 хил.лв. - стопански инвентар;
- 695 хил.лв. - мед.оборудване и инструментариум;
- 87 хил.лв. - компютърна техника;
- 243 хил.лв. - покритие на пътища и вертик.планировка;
- 21 хил. лв. - други ДМА;
- 3365 хил.лв. – ДМА в процес на изграждане .

През 2016г. дружеството има новопридобити ДМА в размер на 518 хил.лв., в т.ч.: стопански инвентар – 53 хил.лв., транспортни средства – 4 хил.лв., земи - 366 хил. лв. / закупен терен в гр.Пазарджик, в/у който е започнато изграждане на нови сгради- бензиностанция и покрит пазар/, машини, производствено

оборудване и апаратура – 2 хил. лв., покрития на пътища и вертикална планировка – 93 хил. лв. През годината дружеството е направило разходи за придобиване на ДМА в процес на изграждане – 2798 хил.лв. Дружеството е стартирало строеж на сграда - ново тяло към вече съществуващата сграда на бул.Г.М.Димитров 16, гр.София – п.к. 1797. През годината има и излезли ДМА- съборена сграда с отчетна стойност 158 хил. лв. и набрано изхабяване- 42 хил. лв.

По- голяма част от ДМА /сгради, медицинска техника и апаратура, медицинско оборудване и инструментариум/ се отдават под наем на УМБАЛ Софиямед ООД и ДКЦ Софиямед ЕООД възоснова на сключени договори за отдаване под наем. Ръководството е направило преглед на справедливите стойности на ДА в края на годината и е установило, че няма активи със стойности по-високи от възстановимата стойност.

Дружеството притежава НДА към 31.12.2016г. с отчетна стойност 151 хил.лв., в т.ч.: права върху интелектуална собственост – 150 хил.лв. и програмни продукти – 1 хил.лв.

Нетните приходи от продажби за 2016 г., възлизащи на 2448 хил.лв. включват приходи от наеми – 1440 хил.лв., от готова продукция - готова кухненска храна ресторант - 632 хил.лв., от стоки магазин и ресторант – 376 хил. лв. Дружеството има и други приходи за 19 хил. лв., от които 18 хил.лв.- отписани задължения към Старком холдинг АД, поради изтекъл 5 годишен давностен срок и други приходи- 1 хил. лв. Счетоводният финансов резултат за 2016 година е балансова загуба в размер на 594 хил.лв.

Развитие на дейността и състояние на дружеството, бъдещи перспективи

1.Ликвидност

Сумата на краткотрайните активи по баланса на "ИЗТОК ПЛАЗА" АД към 31.12.2016 г. е 1 929 хил.лв., от които 470 хил.лв. краткосрочни до 1 год. и 1 459 хил.лв. над 1 год. Краткотрайните активи на стойност 1929 хил.лв. включват: материални запаси – 34 хил.лв. /1,76%/, вземания – 1831 хил.лв. /94.92%/ и парични средства - 64 хил.лв. /3,32%/. Общо задълженията по баланса са 16 601 хил. лв., от които 16 252хил. лв. над 1 год. Краткосрочните задължения по баланса възлизат на 349 хил.лв. и включват: задължения към доставчици – 203 хил.лв. /58.17%/, задължения към предприятия от група – 12 хил.лв. /3,44%/ и други задължения - 134 хил.лв. /38.39%/. Краткосрочните задължения са се увеличили с 47 хил.лв. спрямо предходната година. Причина за това е увеличението на задълженията към персонала и към доставчици. Краткотрайните активи на стойност 1929хил.лв. са се намалили с 2374 хил.лв. спрямо 2015 г. Това се дължи на намалението на другите вземания- вземанията от други дебитори.

През 2016 г. коефициентът на обща ликвидност е 1,347, а за предходна година е 9.417. Към настоящият момент този коефициент се е намалил. Това се дължи на намалението на краткосрочните вземания и увеличението на краткосрочните задължения. Коефициентът за бърза ликвидност през 2016г. е 1,249, а за незабавна ликвидност е 0,185. Същите коефициенти за предходната година са: бърза ликвидност- 9.328 и за незабавна ликвидност и 0.099. Намалението на тези коефициенти се дължи на намаление на краткосрочните вземания и увеличение на краткосрочните задължения Тези коефициенти показват, че дружеството успява с наличните краткотрайни активи да покрива краткосрочните задължения.

През 2016 година се наблюдава увеличение на постъпленията от основната дейност по отчета за паричния поток с 14 хил.лв. спрямо предходна година и намаление на плащанията за основна дейност с 1220 хил.лв. Генерираните парични средства са изразходвани за плащания към доставчици и персонал, и за изграждане на ДМА - строеж на ново тяло към съществуващата сграда на бул."Г.М.Димитров" 16, от която дружеството реализира приходите си от наеми. Положителното салдо на паричните средства в размер на 64 хил.лв. в края на отчетната година дава възможност да се покрият част от плащанията в началото на следващата година. През следващата година дружеството очаква парични постъпления от основната си дейност, а именно повече приходи от наеми.

2. Собственост, капиталова и имуществена структура на дружеството

Основният записан капитал на "ИЗТОК ПЛАЗА" АД към края на 2016г. е 6 280 005 лв., разпределен в 6 280 005 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на глас с номинал 1 лев всяка. Той е разпределен, както следва:

Акционери	Бр.акции	% от капитала
„Булфарма" ООД	3 202 803	51%
ДКЦ Софиямед ЕООД	3 077 202	49%

Дружеството има премии от емисия на емитирани нови акции при увеличение на капитала през 2011г. – 1 800 хил.лв., законови резерви – 19 хил.лв., неразпределена печалба от минали години – 1 703 хил.лв., непокрита загуба от минали години – 5 489 хил.лв. и текуща загуба от 2016 г. – 594 хил.лв. Общо собственият капитал по баланса в края на годината възлиза на 3 719 хил.лв. и се е намалил спрямо предходна година с 594 хил.лв. в резултат на реализираната по-малка загуба през 2016г. в размер на 594 хил.лв. През 2017г. ръководството има намерение да реализира печалба, за да покрие част от загубите и собствения капитал да не бъде под размера на записания акционерен капитал и дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Краткосрочните задължения на дружеството в размер на 349 хил.лв., спрямо предходна година са се увеличили с 47 хил.лв. Причина за това е увеличението на задълженията към доставчици, към предприятия от група и към персонала. Краткосрочните вземания в размер на 372 хил.лв. са се намалили с 2 415 хил.лв. спрямо предходната година. Целият привлечен капитал е в размер на 16625 хил.лв. и включва задължения 16601хил.лв. и провизии- 24 хил.лв. Коефициентът на финансова автономност /собствен капитал към привлечен/ е 0,224 и се е намалил спрямо предходната година, когато е бил 0,261, което е в резултат на увеличението на задълженията и намалението на собствения капитал. Коефициентът на задлъжнялост /привлечен към собствен капитал/ е 4.470, а за предходна година е 3.829. Тези коефициенти показват, че "ИЗТОК ПЛАЗА" АД разчита изцяло на външни източници за финансиране на дейността и преди всичко на заеми от предприятия от групата.В тази връзка привлеченият капитал на дружеството е 82 % от сумата на пасива на баланса.

ДМА на стойност по баланса 15 628 хил.лв. представляват 88% от нетекущите /дълготрайни/ активи, които са на стойност -17673хил.лв. и 77% от общата сума на всички активи, което показва, че дружеството инвестира в нови активи за дейността / отдаване на собствени сгради под наем/. Най-голям дял от ДМА имат сградите – 8 813 хил.лв. /56%/, което се дължи на характера на дейността – отдаване на собствени недвижими имоти под наем. ДМА на стойност 15628 хил.лв. са се увеличили с 1173хил.лв. спрямо предходна година, което се дължи на увеличението на земите и на ДМА в процес на изграждане. Дружеството има и дългосрочни финансови активи – акции и дялове в предприятия от група- съучастия в дъщерни предприятия за 1962хил.лв. Относителният дял на дълготрайните активи е 87% от общата сума на активите, а на краткотрайните активи е 9%.

3. Резултати от дейността

Дружеството реализира основните си приходи от наеми. През 2016 г. приходите от оперативна дейност на дружеството са в размер на 2 467 хил.лв. в т.ч. нетни приходи от продажби – 2 448 хил.лв. Наблюдава се намаление на нетните приходи от продажби в сравнение с предходната година с 277 хил.лв. Дружеството реализира за 2016г. балансова загуба 594 хил.лв., която се е намалила спрямо предходната година с 77 хил.лв.

Коефициентът на рентабилност на приходите от продажби на база счетоводен финансов резултат /загуба/ е отрицателна величина -0,24 и е намалял спрямо предходната година, когато също е бил отрицателна величина с -0,25, което се дължи на реализираната по-малка загуба за 2016 г. – 594 хил.лв. спрямо 671 хил.лв. за 2015 г.

През 2016 г. се наблюдава намаление на разходите за оперативна дейност с 239 хил.лв. спрямо предходната година. Разходите за оперативна дейност са в размер на 2678 хил.лв. през 2016 г. Най-висок относителен дял от тях имат разходите за амортизация – 937 хил.лв. /35%/, следвани от разходите за материали - 421 хил.лв. /16%/, разходите за персонал - 608 хил.лв./23%/, други разходи- 473 хил.лв. /17%/ и разходи за външни услуги - 239 хил.лв. /9%/. Финансовите разходи на стойност 418 хил.лв., в т.ч. 416 хил.лв. лихви към предприятия от група и 2 хил.лв. банкови такси, са се намалили с 130 хил.лв., което се дължи на намалението на лихвеният процент по заемите от 3.5% и 5.5% на 3%.

4. Управление на финансовите рискове

Дружеството е изложено на влиянието на пазарен и кредитен риск. Пазарният риск означава, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци ще варира поради промени в пазарните цени. **Пазарният риск** включва:

- валутен риск –дружеството не е изложено на значителен валутен риск от промени във валутните курсове, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева, сделки в чуждестранна валута няма, а еврото е с фиксиран курс към лева при евентуални доставки и продажби в евро.
- лихвен риск – разходите за лихви отчитани в дружеството са пряко зависими от размера на лихвените проценти. Дружеството има заеми от свързани лица от група в размер на 13 696 хил.лв. и 2 556 хил.лв. лихви по тях. Отчетените разходи за лихви през 2016г. в размер на 416 хил.лв. са от групата и представляват 15% от разходите. Намалението на разходите за лихви спрямо предходната година с 130 хил.лв. се дължи на промяна на лихвения процент от 3.5% и 5.5% на 3%.
- ценови риск – това е риск от промени в пазарните цени на стоки и услуги, различни от тези породени от лихвен и валутен риск.

Кредитният риск е риск при който неизпълнението на задълженията на една страна към друга ще причини финансова загуба на другата страна. Финансовите активи на дружеството са класифицирани в две групи: парични средства и вземания. Кредитният риск е рискът при който клиентите няма да бъдат в състояние да изплатят в предвидените срокове дължимите суми . Те са представени в баланса нетно. Няма начислени обезценки на вземания. Събираемостта на вземанията се следи текущо, прави се преглед на неплатените суми.

Ликвиден риск –дружеството провежда политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален ликвиден запас на парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва и привлечени заемни средства. За да контролира риска то следи за своевременното плащане на нововъзникналите задълженията, а натрупаните стари задължения се погасяват по индивидуални споразумения с контрагентите.

5. 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, въпреки че дружеството реализира загуби през последните години включително и през 2016г.- 594 хил. лв. и собствения капитал в размер на 3719 хил. лв. по баланса в края на 2016г. е под основният записан акционерен капитал, който е 6280 хил. лв. През 2015 г. е увеличен акционерният капитал от 3 202 803 лв. на 6 280 005 лв. чрез включване на нов акционер ДКЦ „Софиямед" ЕООД и издаване на 3 077 202 бр. нови акции с номинал 1 лев. Дружеството от ЕАД става АД и капитала се притежава от две юридически лица- акционери в съотношение 51% за Булфарма ООД и 49% за ДКЦ „Софиямед" ЕООД. Това увеличение на основният капитал е вписано в ТР на 21.10.2015г. и е извършено с цел да се покрият загубите и дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Акционерите декларират намеренията си да продължат да осигуряват стопанска и финансова подкрепа на дружеството. 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.

6. Научноизследователска и развойна дейност

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

7. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове в страната.

8. Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2016г. изпълнителният директор на дружеството не е сключвал договори с дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия. Разходите за възнаграждения на управителя по ДУК за 2016 г. са в размер на 133 хил.лв.

9. Сделки със свързани лица

Изток Плаза АД е част от предприятия от група с майка „ Булфарма" ООД. В групата са включени 27 дружества в т.ч. и майката. Предприятието майка – Булфарма ООД ще изготви консолидирания финансов отчет на групата, който ще бъде на разположение в седалището на предприятието майка – гр. Пещера, ул. „Дойранска епопея" 5. През 2016 г. дружеството е осъществило сделки с предприятия от групата.

Сделките със свързани лица се осъществяват при условия и цени, които не се различават от сделки с несвързани лица.

10. Предвиждано развитие на дружеството

Ръководството възнамерява да повиши рентабилността, приходите и доходността на дружеството, да намали задълженията и да подобри финансовата стабилност. Дружеството е приключило изграждането на нова сграда- пристройка към вече съществуваща сграда многопрофилна болница с поликлиника и аптека, които се очаква да бъдат отдадени под наем през 2017г. на УМБАЛ Софиямед ООД и да се увеличат приходите от наеми. За изграждането на тази нова сграда находящата се на бул."Г.М.Димитров" 16, гр.София, има издадено разрешение за ползване от МРРБ – ДНСК от 23.12.2016г. Освен това дружеството е започнало изграждането на нови сгради- бензиностанция и покрит пазар в гр. Пазарджик в/у закупен терен, които след изграждането им също ще се отдават под наем и ще се реализират приходи.

След датата на баланса не са настъпили събития, които да налагат корекции, преизчисляване или оповестяване.

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

11. Отговорности на ръководството

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 изготвяне на ГФО към 31.12.2016 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения 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 съкращаване на персонала в близко бъдеще.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните 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 АД, така както Ви е представен, като Ви благодаря за оказаното ми доверие.

28.04.2017 г.

гр.София

Изпълнителен директор:

д-р Михаил Тиков

"IZTOK PLAZA AD" Sofia