

Доклад за дейността
на „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД
през 2020 година

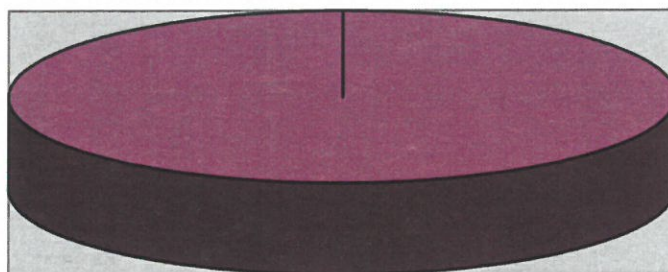
1. Информация за дружеството

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 6 854 хил. лв., разпределен в 68 535 дяла и внесен напълно към 31 декември 2020 година.

Съдружниците към 31.12.2020 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 %.

През 2015 година капиталът на дружеството е увеличен с 2 000 хил. лв.

През 2019 година капиталът на дружеството е увеличен с 3 000 хил. лв.

През 2020 година не е извършвана промяна в собствеността.

2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими

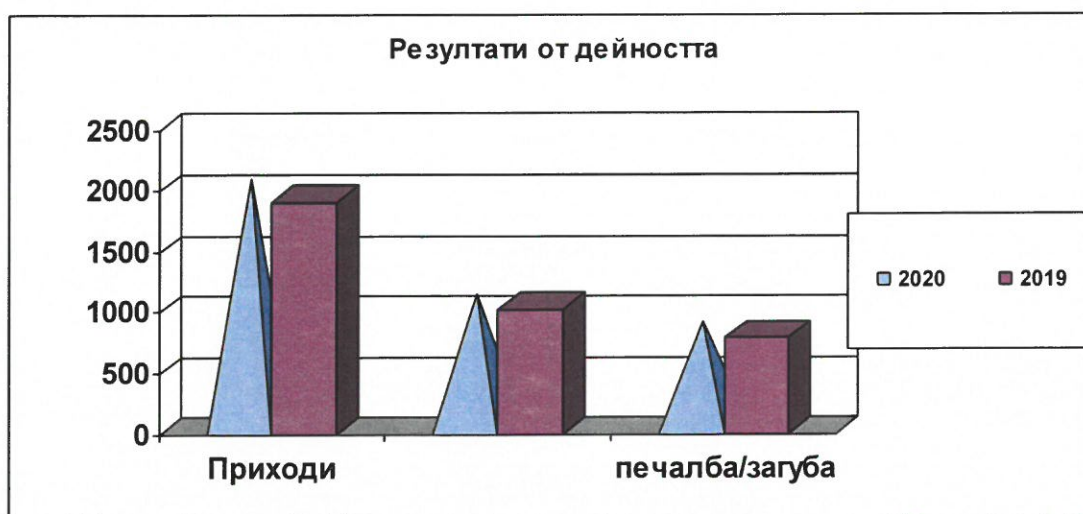
имоти, земеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски земи. „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД е създадено с цел разработване на концепция и осъществяване на инвестиционен проект за изграждане на офис сграда на територията на ЖК „Отдых и култура“ за реализиране на 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. През 2021г. предстои реализирането на предвиденият проект, въвеждане в експлоатацията, отдаване под наем и поддръжка и стопанисване.

3. Резултати от дейността и финансовото състояние

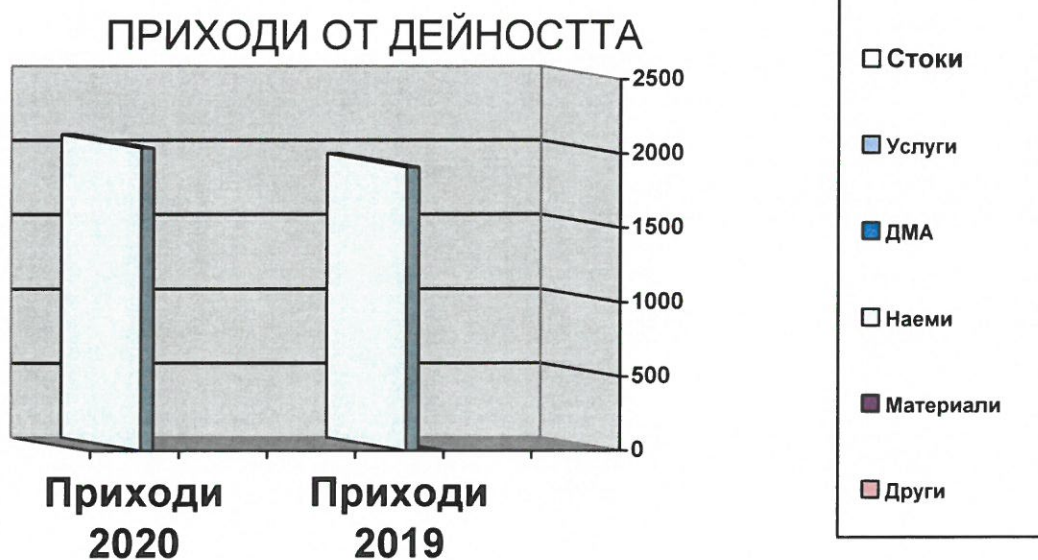
Резултатите от дейността на Дружеството за 2020 г. са положителни - реализирана е печалба през 2020 г. е в размер на 856 хил. лв.

Показатели	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	2 037	1 911	106.59
Общо разходи	1 086	1 031	105.33
Счетоводна печалба	951	880	108.07
Разход за /икономия от/ данъци	95	88	107.95
Балансова печалба	856	792	108.08



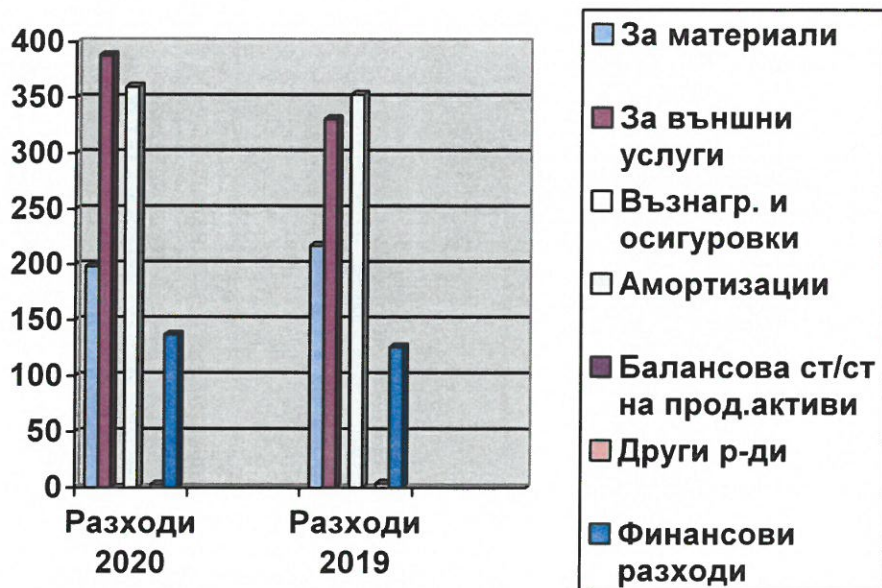
Приходите от дейността са формирани от:

Приходи	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От услуги - наеми	2 037	1908	106.76
От други приходи		3	0.00
Общо:	2 037	1911	106.59



Разходите са формирани от разходи за:

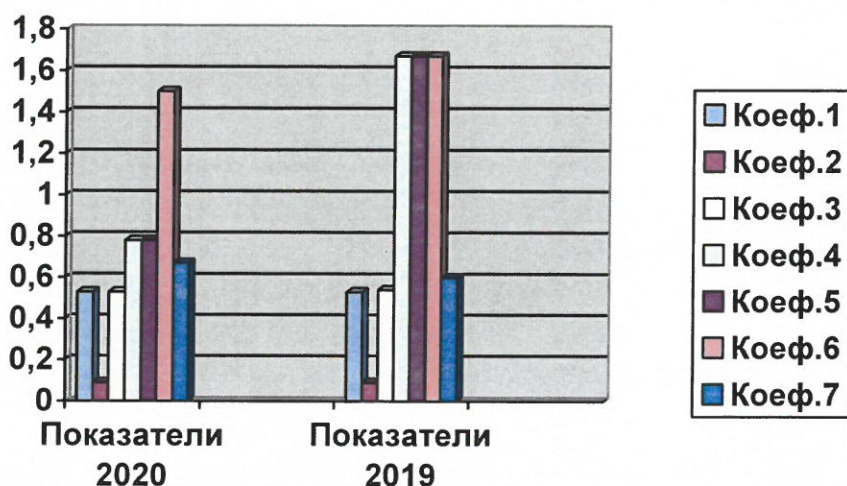
Разходи	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	198	217	91.24
За външни услуги	388	331	117.22
За амортизации	360	353	101.98
Други разходи	3	4	75.00
Финансови разходи	137	126	108.73
Общо:	1086	1031	105.33



Финансови показатели от дейността на Дружеството

2020 г. 2019 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.53	0.53
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.09	0.09
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.53	0.54
4. Коефициент на обща ликвидност	=	0.78	1.67
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	0.78	1.67
6. Коефициент на финансова автономност	=	1.50	1.67
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.67	0.60



4. Капиталови ресурси и инвестиции

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

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

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

През 2019 г. 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 счетоводен баланс за 2020 г. е 15 498 хил. лв. и 13 468 хил. лв. за 2019 г., или нетното им изменение е увеличение с 2 030 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2020 г., спрямо 2019 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2020	2019	2020	2019
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	14 909	12 250	96.20	90.96
II.	Текущи (краткотрайни активи)	589	1 218	3.80	9.04

Пасивите на счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2020	2019	2020	2019
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	754	729	12.14	14.41
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	5 456	4 331	87.86	85.59

Промяната в балансовите числа е резултат от напредването на строителство на офис сграда етап II и редуциране на паричните средства, в следствие на обслужване на вноските по дългосрочен банков кредит.

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

Първите месеци на 2021 г. се задълбочава тенденцията от 2020 г., поради разпространението на Covid-19 в световен мащаб затруднение в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

Ръководството на Дружеството непрекъснато следи въздействието на пандемията върху оперативната и финансовата дейност на Дружеството и в частност някои основни области от финансово-счетоводната отчетност.

Несигурността на сегашната среда и постоянно променящото се естество на въздействието на пандемията COVID-19 прибавиха допълнителна сложност и предизвикателства при преценките на ръководството.

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. Според най- добрата и въпреки несигурността в световен мащаб, заради грипната епидемия наречена коронавирус, ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, който очаква и стартира оперативно и пускане в експлоатация

на офис сграда етап II. Надяваме се през 2021 г. да са отдадени 100% от площите, да се увеличи обема и обхвата на дейността, доколкото е възможно в рамки, близки до одобрения бюджет.

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 %.

Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправено дружеството. Ръководството на дружеството не счита, че към момента са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползването към 31 декември кредити.

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. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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

За 2020 г. „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД няма да разпределя печалба.

Управител

Константин Константинов Бояджиев



гр. Пловдив, 24 февруари 2021 г.