

ДО  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО-  
ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК  
НА КАПИТАЛА НА  
„ПЛОВДИВПРОЕКТ“ ЕООД  
ГРАД ПЛОВДИВ

## Анализ

### НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на „Пловдивпроект“ ЕООД град Пловдив, бул.Съединение № 3

към 31.03.2017 г.

Относно финансовите резултати:

Резултатът към 31.03.2017г. е загуба: около 9 хил.лв..

От счетоводните отчети на „Пловдивпроект“ ООД за последните години, е видно, че стопанските години приключват на загуба от порядъка на 50 - 60 хиляди лева,. Следователно с приходите от наеми през годината се обезпечават само оперативните разходи за дейността, но размера на разходите, необходими за поддържане на имуществото като амортизационни отчисления с годишен размер около 45 х.лв., както и данък сгради и такса смет, с годишен размер около 11-12 х.лв. не са обезпечени напълно. Тази тенденция на загуби продължава и през 2016г., видно от представения Ви счетоводен отчет към 31.12.2016г. и тя не може да бъде преодоляна без актуализация на наеми или продажба на част от имуществото за покриване на натрупани задължения. Разходите са условно-постоянни, но се утежняват с лихвите за просрочени плащания данъци, както и с разходи по водените изпълнителни дела срещу „Пловдивпроект“ ЕООД. За продължаване на дейността в дългосрочен план е необходима и обоснована актуализация на наеми или продажба на част от имуществото.

Във връзка с това през 2015г. бе направено предложение пред МРРБ за провеждане на тръжна процедура за актуализиране на изтичащия наемен договор за комплекс „Ротонда“, която бе одобрена от МРРБ и тръжната процедура се проведе на 30.09.2015г., В резултат от нея на 01.10.2015г. бе сключен наемен договор със спечелилия търга за комплекс „Ротонда“ за месечна сума на наема: 3610 лв. /актуализиран на 3640 лв. без ДДС/ за срок от 3/три/ години.

Същевременно през 2015г. бяха разсрочени плащанията по изпълнителното дело, свързано с изплащането на натрупаните стари данъци към Община „Пловдив“ и същото вече приключи, но междувременно се трупат задълженията за следващите периоди, за което е постигната уговорка с Общината плащанията да се извършват разсрочено чрез ежемесечни вноски, за да се избегнат нови изпълнителни дела срещу „Пловдивпроект“ ЕООД..

Приключихме и с изплащането на разходите за обезщетяване на бивша служителка по изп.дело срещу „Пловдивпроект“ ЕООД, но отново ни бяха отправени претенции от бивши служители и контрагенти към „Пловдивпроект“ ЕООД за обезщетяване по различни поводи, в т.ч от „Водоканалпроект“ АД за разноски по приключено старо дело и бившата управителка Дора Генова - за плащани разноски по дела на „Пловдивпроект“ ООД с лични средства.

Плащанията към „Водоканалпроект“ АД са уредени чрез взаимно прихващане на задължения, а по иска на Дора Генова и „все още текат делата.

Относно приходите и разходите за дейността:

- Приходите от дейността към 31.03.2017г. са в размер на около 23 хил.лв.

Произтичат основно от наеми /22 хил.лв/ и имат условно - постоянен размер – от около 7-8 хил.лв. месечно. В приходите за 2017г. участвуват и други приходи около 1 хил.лв., произтичащи от поети разходи за данък сгради и такса смет от новия наемател „Мусони България“ ЕООД. пропорционално на заемащата площ, както и други незначителни разходи, префактурирани на наематели и съсобственици.

- Разходите за дейността към 31.03.2017г. са в размер на около 32 хил.лв..

Те са оптимизирани и са свързани главно с издръжката на персонала и административната дейност. Включват: амортизации, заплати и осигуровки, консумативи и услуги, дребни, аварийно-неотложни ремонти и поддръжки, разходи по изпълнителни дела за данък сгради и такса смет и разноски и обезщетения. Разходите се изплащат от постъпващите наеми, но както вече казахме, наемите не могат да обезпечат всички разходи за дейността, най-вече заради натрупаните стари задължения, които бяха изчистени, но междувременно се натрупаха нови.

Разходите за амортизации и занапред не могат да бъдат обезпечени с приходите от наеми. Именно те формират основно загубата на дружеството.

Разходите към 31.03.2017г. включват разходи за::

- - материали и външни услуги – 4 хил.лв.,
- - разходи за персонала – 14 хил.лв., в т.ч. за възнаграждения – 12 хил.лв. и за осигуровки - 2 хил.лв.,
- - амортизации – 11 хил.лв. ,
- - други разходи – 3 хил.лв., в.т.ч. около 3 хил.лв. данък сгради и такса смет.
- - Финансови разходи – 0 хил.лв.
- - извънредни разходи – 0 хил.лв.
- - лихви – 0 хил.лв.

#### Относно БАЛАНСА:

##### АКТИВИ

- По счетоводни данни към 31.03.2017г. общата сума на активите и пасивите е: 707 хил.лв.

Дружеството притежава по счетоводни данни дълготрайни активи с отчетна стойност:1347 хил.лв., амортизация 676 хил.лв. и балансова стойност 671 хил. лв

Основните активи, свързани с предмета на дейност на дружеството, са сградите и земите.

- Сградите са с отчетна стойност 1122 хил.лв, амортизация 649 хил.лв. и балансова стойност 473 хил.лв..

- Земята е на стойност 191 хил.лв. - отчетна и балансова.

- Съоръжения, прилежащи към сградите: с отчетна стойност:16 хил.лв амортизация 9 хил.лв. и балансова стойност 7 хил.лв.

- Транспортни средства: с отчетна стойност 13 хил.лв. амортизация 13 хил. лв. и балансова стойност: 0 лв.,

- Офис обзавеждане:с отчетна стойност - 3 хил.лв., амортизация 3 хил.лв. и балансова стойност – 0 лв.

- Нематериални активи /програмни продукти/ с отчетна стойност 2 хил. лв., амортизация 2 хил.лв. и балансова стойност – 0 лв.

- Паричните средства към 31.03.2017 г. са в размер на 27 хил.лв. общо в банки и каса.

- Вземания: около 9 хил.лв.

Вземанията от продажби на клиенти постъпват регулярно. Имаме неиздължена незначителна сума от напуснал преди време наемател в размер на 462,67 лв. по фактура 1380 от 06.06. 2014г.

Основните наематели, които формират приходите на дружеството, са „Пропъртимениджмънт“ ЕООД и „Мусони България“ ЕООД, като плащанията от тях постъпват редовно.

Другите вземания са около 9 хил.лв. В т.ч.:

- По сметка „Подотчетни лица“, около 4 хил.лв. – от предоставени от предшественика ни „Пловдивпроект“ ООД служебни аванси на бившите управители, които до момента не са отчетени. Сумите са предоставени от „Пловдивпроект“ ООД както следва: с РКО от 12.05.2014г. – 315,00 лв., с РКО от 06.03.2014 – 2500,00 лв. и остатък от невъзстановен служебен аванс към 31.12.2013г. - 1175,00лв., който фигурира в счетоводните регистри от м.октомври 2013 г., а може би е от много по-рано, но за тази сума и произхода ѝ не разполагаме с доказателства /първични документи/, поради непредадена ни счетоводна документация за времето до 31.12.2013г. вкл.

- По сметка „Др.дебитори“ около 5 хил.лв. – от задължения към доставчици, свързани с префактурирани суми за консумативи на наемателите като ел.ен., вода, асансьор и други. Сумите се разчитат ежемесечно и са с текущ характер.

#### ПАСИВИ:

- По счетоводни данни към 31.03.2017г. общата сума на активите и пасивите е 713 хил.лв.

Основният капитал на дружеството е в размер на 38 хил. лв, внесен изцяло, с едноличен собственик: държавата в лицето на МРРБ, По счетоводни данни дружеството има и резервен капитал 1139 хил.лв., в т.ч. други резерви 12 хил.лв. и резерв от последващи оценки: 1127 хил.лв., формиран от стари преоценки,

Резултат към 31.03.2017г. е: загуба около 9 хил.лв.

Натрупани загуби от минали години: 719 хил.лв.

Задължения към 31.03.2017г.: 258 хил.лв. в т.ч.:

Задълженията към клиенти по предоставени аванси са около 7 хил.лв.

Задължения към доставчици - около 9 хил.лв. От тях около 6 хил. лв. са свързани с потреблението на ел.енергия, вода и ползуване на асансьор от наемателите, и имат предимно текущ характер. Тези задължения ежемесечно се префактурират и плащат от наемателите.

В счетоводните регистри като салдо от предходни години фигурират и задължения от 3хил. лв. към адвокатско дружество и друго лице за евентуални адвокатски услуги, но поради факта, че не разполагаме с първичните документи за извършването им, не сме в състояние да ги коментираме и да вземем отношение към тях.

Към 31.03.2017г. имаме осчетоводени задължения към община Пловдив в размер на около 41 хил.лв., в т.ч. стари задължения от предходни години 38 хил.лв. и 3 хил. лв. за текущата година, като запорът чрез ЧСИ по изп.дело 533 е вдигнат поради издължаване по делото.

Другите данъчни задължения са за данъци /ДДС, ДДФЛ и лихви/ общо 16 хил.лв.

Осигурителни задължения: около 7 хил.лв.

Задължения към персонал: към 31.03.2016г. няма..

По счетоводни данни от оборотни ведомости през 2013г, в дружеството са

осчетоводявани поетапно постъпления на средства в размер на общо 20 хил.лв., осчетоводени като задължения към други кредитори на името на „Пропърти Мениджмънт“ ЕООД. За тези суми не разполагаме с първични счетоводни документи или договори, поради което не сме в състояние да ги коментираме, но във връзка с тях е отправено устно искане за връщането им на вносителите с мотив, че са предоставяли „временна финансова помощ“ на дружеството. До момента обаче няма писмено искане за връщане на сумите и не са ни предоставени никакви първични документи или договори, доказващи извършваните поетапно плащания на посочената по-горе сума.

В счетоводните записвания от минали години е налице и сума от около 40 хил.лв. Тя е осчетоводена като „разчети със собственици“ и се оказва, че е следствие от протоколни решения за внесени допълнителни дялови вноски в капитала на дружеството, както и за връщането им обратно на собствениците. По въпроса дълго време тече съдебен спор с бившите собственици, който вече е на последна инстанция и се чака окончателното становище.

В задълженията на дружеството участва сумата 118 хил.лв. – от отписания капитал на бивши собственици на „Пловдивдивпроект“ ООД, съгласно решение на съда. Не са предприети действия за връщане на капитала, тъй като все още се чака окончателното становище по делата за собствеността..

В задълженията на дружеството вече няма задължения по делото с „Водоканалпроект“ АД и ЧСИ Мурджанова, за което беше сключено споразумение за взаимно прихващане на задължения с „Водоканалпроект“ ЕООД. Към настоящия момент задълженията са уредени, а производството с ЧСИ прекратено.

Дружеството няма банкови заеми.

За 2017 година поради липса на свободни средства дружеството няма изградена и утвърдена инвестиционна програма. Такава не се предвижда и за следващите години.

Нямаме и участия в национални програми по заетостта.

В анализа на дейността на дружеството към 31.03.2017г. описваме по-подробно предприетите и осъществени процедури и мерки за преодоляване на затрудненията и продължаване дейността на дружеството..

**Пловдив, 20.04.2017 година**

**Управител:**

.....

/Атанас Начев/