

**Изготвил: ”Национален дворец на културата – Конгресен център София” ЕАД**  
гр. София, ПК 1309 район Триадница, пл. България №1 тел: +359 2 916 6830

**СТРАТЕГИЧЕСКИ АНАЛИЗ**  
**И**  
**БИЗНЕС ПРОГРАМА**  
**ЗА ПЕРИОД 2022 Г. – 2026 Г.**  
**НА**  
**„НАЦИОНАЛЕН ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА –**  
**КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР СОФИЯ“ ЕАД**



юни 2022 год.  
гр. София

# СЪДЪРЖАНИЕ

## Contents

<b>1 РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Финансови показатели.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Заведено дело срещу Столична община.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Планирани инвестиции и ремонти .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Приоритети в средносрочен хоризонт .....</b>	<b>10</b>
1.4.1. Нефинансови показатели .....	10
1.4.2. В сферата на Енергийната ефективност .....	10
1.4.3. В сферата на Социалните дейности .....	11
1.4.4. В сферата на Корпоративното управление.....	11
1.4.5. В сферата на Културната дейност .....	12
<b>2 ОПИСАТЕЛНА ЧАСТ: .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Общи данни за Дружеството.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Настоящ правен статут .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3 Класификация на НДК по Закона за държавните предприятия. ....</b>	<b>18</b>
<b>2.4 Възможена промяна на правно – организационния статут .....</b>	<b>18</b>
<b>2.5 Преглед на дейността на Дружеството. ....</b>	<b>18</b>
<b>2.6 Описание на имуществото с което Дружеството осъществява дейността си. ....</b>	<b>19</b>
2.6.1. Недвижимо имущество разположено в гр. София.....	20
2.6.2. Недвижимо имущество разположено в гр. Варна .....	29
<b>3 АНАЛИЗ НА СРЕДАТА. ....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Макроикономически анализ.....</b>	<b>30</b>
<b>3.2 Анализ на конкурентната среда.....</b>	<b>40</b>
<b>3.3 Допускания за развитието на икономическата среда и перспективите на предприятието; .</b>	<b>48</b>
<b>4 СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ. ....</b>	<b>49</b>
<b>4.1 Цели и приоритети на НДК.....</b>	<b>50</b>
<b>4.2 Краткосрочни цели.....</b>	<b>50</b>
4.2.1. Външни събития и собствена културна дейност .....	51
4.2.2. Управление на собствеността.....	52
4.2.3. Човешки ресурси и заплащане .....	52
4.2.4. Приоритети в средносрочен хоризонт .....	52
<b>4.3 Контрол на изпълнение на краткосрочните цели .....</b>	<b>53</b>

<b>5</b>	<b>СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b> .....	<b>53</b>
5.1	Капитал.....	53
5.2	Организационна структура.....	54
5.3	Дейност.....	56
5.4	Финансово – икономически показатели.....	59
<b>6</b>	<b>РЕМОНТНИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</b> .....	<b>68</b>
6.1	Ремонтни дейности .....	68
6.2	Спасителни и поддържащи ремонти по системите: .....	68
6.3	Изготвяне на общ инвестиционен разчет за: .....	68
6.4	Дейности свързани с подобряване на материално – техническата база и нейната ефективност.....	69
6.5	Ремонтни и инвестиционни дейности в НДК – клон Варна .....	70
<b>7</b>	<b>ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ</b> .....	<b>71</b>
7.1	Анализ на активите .....	71
7.2	Дълготрайни активи .....	73
7.3	Финансови активи .....	74
7.4	Краткотрайни материални активи .....	74
7.5	Парични средства .....	75
7.6	Анализ на пасивите .....	76
7.7	Анализ на приходите и разходите .....	81
7.7.1.	Приходи.....	81
7.7.2.	Разходи .....	85
1.1.1	дълготрайни материални активи .....	87
7.7.3.	Финансови разходи.....	89
7.7.4.	Счетоводна печалба/загуба .....	89
7.8	Анализ на финансовите съотношения .....	89
7.8.1.	Анализ на обращаемостта на запасите .....	90
7.8.2.	Анализ на вземанията.....	90
7.8.3.	Анализ на задълженията. ....	91
7.8.3.	Коефициенти на финансова автономност.....	92
7.8.4.	Финансови показатели .....	93
7.8.5.	Z-score анализ – формула за прогнозиране на фалит и банкрут.....	93
7.9	Анализ на основните рискове;.....	95
7.9.1.	Оценка на финансовия риск .....	95
7.9.2.	Управление на пазарния риск.....	96
7.10	SWOT Анализ .....	97

<b>8</b>	<b>ПРОГНОЗНА ЧАСТ</b> .....	<b>98</b>
<b>8.1</b>	<b>Прогнозни финансови отчети за три- или петгодишния период, разработени във варианти според направените допускания;</b> .....	<b>98</b>
<b>8.2</b>	<b>Основни допускания</b> .....	<b>99</b>
<b>8.3</b>	<b>Прогнозни приходи от продажби</b> .....	<b>99</b>
<b>8.4</b>	<b>Прогнозно развитие на дружеството</b> .....	<b>99</b>
<b>8.5</b>	<b>Прогнозни разходи за дейността</b> .....	<b>101</b>
8.5.1.	Разходи за материали .....	101
8.5.2.	Разход за външни услуги за Главна сграда – печатница и дългосрочни наематели.....	102
8.5.3.	Разход за външни услуги за Административна сграда и Ниско тяло .....	107
8.5.4.	Непреки Разходи за външни услуги.....	110
8.5.5.	Разходи за възнаграждения и осигуровки .....	112
8.5.6.	Формирани разходи за зали на НДК .....	113
8.5.7.	Формирани разходи за ФКЦ клон Варна.....	116
8.5.8.	Други разходи .....	116
8.5.9.	Данък върху печалбата.....	116
<b>8.6</b>	<b>Прогнозен Отчет за приходи и разходи</b> .....	<b>116</b>
<b>8.7</b>	<b>Конкретни стойности на ключовите показатели за изпълнение на финансовите и нефинансовите цели за прогнозния период по години</b> .....	<b>118</b>
8.7.1.	Рентабилност на собствения капитал .....	118
8.7.2.	Анализ на задлъжнялостта.....	118
8.7.3.	Прогнозен Оборотен капитал .....	118
8.7.4.	Ликвидност.....	119
<b>9</b>	<b>РЕМОНТНА ПРОГРАМА ЗА ПУБЛИЧНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, ЧИИТО ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ИЗИСКВАТ РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ, ОКАЗВАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b> .....	<b>119</b>

## 1 Резюме

„Национален дворец на културата - Конгресен център София“ ЕАД (НДК) е с принципал Министерство на културата. Дружеството попада в обхвата на Закона за Публичните предприятия. Дворецът се издържа изцяло от дейността си и не получава субсидии от държавата.

Националният дворец на културата е най-големият многофункционален комплекс в Югоизточна Европа за провеждане на конгреси, културни събития и изложения. Открит е през 1981 г. в чест на 1300 години от създаването на Българската държава. През деветдесетте години губи прилежаща инфраструктура, търговски площи и паркинги. През 2011 г. НДК е преобразуван от творческо-стопанско обединение в търговско дружество - собственост на държавата и е оповестен първият публичен финансов отчет на дружеството „Национален дворец на културата – конгресен център София“ ЕАД.

Дружеството е вписано в регистрите на Агенцията по вписванията на 19.05.2011 г със следния предмет на дейност: организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конферентни и обществено-политически прояви в страната и чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно и вътрешно търговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности.

НДК е домакин на над значителен брой събития годишно - международни конгреси, политически форуми, бизнес конференции, научни симпозиуми, музикални и филмови фестивали, концерти, танцови спектакли, театър, изложби и изложения с множество посетители на година от всички обществени групи. Притежава 80 монументални произведения на изкуството - живопис, скулптура, мозайка, стенопис, дърворезба и металопластика.

### 1.1 Финансови показатели

През последните 2 години дейността на Дружеството се развива в изключително неблагоприятна макроикономическа обстановка породена от световната пандемична обстановка, довела до временно възпрепятстване провеждането на мероприятия с масов характер, които са включени в основния предмет на дейност на НДК. Бяха преустановени временно, а когато можеха да се провеждат, подобни концерти, театрални представления, конгреси, събрания и др. подобни мероприятия те бяха ограничен с различни ПМС до запълване на 50 % от капацитета на залите.

Друг основен проблем пред НДК, който лишава Дружеството от значителен по обем оперативни средства и финансов ресурс, това е данъчното облагане по Закона за местните данъци и такси. Към настоящия момент техният размер е функция на Отчетната стойност на недвижимите имоти, които са включени в капитала на Дружеството. **На годишна база тези плащания възлизат на около 600 000 хил.лв.** В тази сума има Данък сгради и Такса смет, които са начислени неправомерно. В

размера на Данък сгради е включена сумата на сценично оборудване и друго обзавеждане, което не е недвижим имот по своята същност и не следва да се облага с подобен данък. Колкото до т.нар. „Такса смет“ също не се спазва принципа „Замърсителят плаща“, а се начислява на базата на отчетната стойност на сградния фонд, в която като и при данъчното облагане, неправомерно е включена и стойността на активи които са в група машини и съоръжения, но от СОС са приети за НИ. Тези неправомерни действия на СО водят и значително влошаване на финансовите показатели на Дружеството към 31.12.2021 г. Дружеството не е съгласно с така налаганите данъци и такси и е завело дело срещу СО, подробно за което са дадени в т. 1.2. на настоящата разработка.

Основните финансови показатели на Дружеството са следните:

<i>Финансови цели и показатели за изпълнение</i>			
<b>Финансови показатели</b>	<b>2021</b>	<b>2023</b>	<b>2026</b>
	<b>базова</b>	<b>междинна</b>	<b>целева</b>
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат в т.ч. амортизации	(-0,03)	-1,47%	-1%
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат без амортизации	(-0,01)	0,12%	0,63%
Задлъжнялост	0,02	0,02	0,02
Обща ликвидност (в т.ч. задължения по ЗМДТ)	1,41	0,99	1,57
Ефективност на разходите (финансов резултат / разходи)	(-0,47)	(0,25)	(0,16)
Ефективност на разходите, изчислен на база Финансов резултат без амортизации и разходи за провизии и отнесен към Разходи без амортизации и разходи за провизии	(-0,02)	0,03	0,13

## **1.2 Заведено дело срещу Столична община**

В баланса на Дружеството се водят Дългосрочни задължения под формата на провизи, които представляват задължения по Акт издаден от Столична община за дължими Данък сгради и такса смет за период от 2011 до 2020 г. в общ размер на около 7 милиона лева. НДК е завело дело срещу този Акт. В отчета за 2021 г. тези задължения са провизирани и са признати като данъчни задължения – провизии в размер на 2 658 хил.лв.

Във връзка с Ревизионен акт издаден от Столична община на 10.02.2022 г. за установяване на задължения за данък недвижими имоти (1 422 хил.лв – главница и 423 хил.лв – лихви) и такса битови отпадъци (2 634 хил.лв – главница и 793 хил.лв – лихви) за периода 01.01.2016 до 31.12.2020 г. Начислените провизии се отразяват и в разходната част под формата на провизии за задължения в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2021 г. Размерът им възлиза на 2 658 хил. лв.

***В горните суми има Данък сгради и Такса смет, които са начислени неправомерно и върху активи които са в група машини и съоръжения, но от СОС са приети за НИ. Актът е обжалван и има заведено съдебно дело.*** Определянето на размера на

провизиите е на основание становище на юристи, който на база свои минал опит прогнозира вероятността за спечелване на делото по този ревизионен акт.

Непосредствена цел на Дружеството е максимално бързо да се погаси задължението. Генерираната дневна лихва е в размер на над 1 000 лв. (за година около 1 милион лева). Целта е да се погасят задълженията, които са безспорни, а при възможност да се погасят и тези, които са предмет на оспорване, тъй като при завеждането на делото не се спира начисляването на лихви.

### 1.3 Планирани инвестиции и ремонти

В резултат на анализа е констатирана необходимост от следните основни ремонтни дейности:

Зала	Дейност
<b>Зала 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Освежаващ ремонт по подмяна на сценичното облекло и нова балатумна настилка за сцената, и укрепване на столове.</li> <li>- Претапициране и ремонт на 3 800 стола.</li> <li>- Закупуване на нов цифров апарат за прожекция на филми.</li> <li>- Подмяна на осветлението с енергоспестяващо лед.</li> <li>- Монтаж на пулт за управление на сценично-ефектното осветление в залата.;</li> </ul>
<b>Зала 2:</b>	Изработване на проект и разчети за подмяна на 500 бр. столове и подмяна на сценичното облекло
<b>Зала 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ремонт на санитарните помещения, които обслужват залата;</li> <li>- Закупуване на 500 бр. нови столове за обезпечаване на конгресни и конферентни събития</li> </ul>
<b>Зала 11 (кино „Люмиер“):</b>	- Установена необходимост от освежаващ ремонт на залата и околното пространство.

Това ще доведе до увеличаване на привлекателността на залите и ще осигури по-пълно задоволяване на потребностите на посетителите и организаторите на масови мероприятия в емблематичната за страна сграда.

С цел подобряване на работата на материално - техническата база на НДК и на нейната енергийна и функционална ефективно е необходимо да се извършат някои работи за подмяна на съоръжения и инвестиции в нови основни възли и системи дейност са:

Подмяна и придобиване на основни възли, системи и активи	Сума в лв.
Подмяна на Абонатните станции в ПРОНО	50 000,00
Подмяна на останалите <b>пневматични системи с електро управления</b> на климатичните съоръжения на следните зали и фойета: 1, 2, 3, 4, Олимпийска, фойета на зала 6, зала 5 и фойета на зали 7, 8, 9.	200 000,00
Подмяна на старите двигатели за вентилационните камери с нови инверторни	300 000,00
Оптимизиране на сепариране и локализиране на отоплението на Зала 2	100 000,00
Закупуването на въздухоочистители за зали в НДК	100 000,00
Закупуване на Модулен лед екран за реализация	210 000,00
Основен ремонт на КРА (Комулативна релейна апаратура)	84 000,00
Закупуване нова киномашина за зала 1,	200 000,00

<b>Подмяна и придобиване на основни възли, системи и активи</b>	<b>Сума в лв.</b>
Ремонт, рехабилитация и претапициране на седалки в Зала 1, ремонт и частична подмяна на подова настилка	1 500 000,00
Закупуване и подмяна на нови 2 500 броя посетителски стола	55 000,00
Закупуванена нови Практикабели регулируеми, 60 броя	48 000,00
Подмяна на Балатум за сцената на зала 1	5 500,00
Закупуване на подвижни щендери за гардеробни 40 броя	16 000,00
Закупуван на нови Банки за конферентни събития 100 броя	60 000,00
Стойки за ноти с осветление 60 броя	10 000,00
Закупуване на 8 броя телфери за управление на чигите в различните зали	20 000,00
Основен ремонт и подмяна на електрониката за сцените в зали 1 и 2	60 000,00
Основен ремонт на хидравликата и подмяна на нова хидравлична течност	12 000,00
Усилване на съществуващите ферми, с цел създаване на възможност за изграждане на разнообразни конструкции, 10 броя	2 000,00
<b>ИНВЕСТИЦИИ И ДЕЙНОСТИ В ЧАСТ ЕЛЕКТРОЗАХРАНВАНЕ</b>	
Частична подмяна на осветлението в Главната сграда	5 000,00
Подмяна на трансформаторното масло на силовите трансформатори	200 000,00
Доизграждане на BMS система за управление на осветлението в Главната сграда на НДК	100 000,00
Рехабилитация на ВиК инсталации	500 000,00
Подмяна на хидроизолация на покриви и тераси на НДК	400 000,00
Доизграждане на система за билетен център (закупуване на четци)	20 000,00
Доизграждане стриминг система	60 000,00
<b>Всичко</b>	<b>4 317 500,00</b>

Необходими инвестиции за нормално функциониране и модернизиране на НДК - клон Варна

<b>№</b>	<b>ВИД</b>	<b>Причина</b>	<b>Стойност</b>
1	Належащ ремонт на канализационна водопроводна инсталация и електрическа инсталация, в т.ч. на централни тоалетни, ново разпределение, обособяване на тоалетни за инвалиди, санитария, фаянс	Амортизирана канализация и водопровод, течове и задръствания, обновяване на счупена санитария	48 000,00 лв.
2	Реконструкция и ретрофит на Главно разпределително табло	Морално остаряла апаратура / риск от запалване/, разпределение на товарите	38 000,00 лв.
3	Ремонт на дефектирала автоматизация дизел агрегат	При отпадане на захранване аварийната система не сработва	5 000,00 лв.
4	Изграждане на автоматизирана система за контрол на достъпа в комплекса, обвързана с посещенията на събития, централизиран информационен сайт с он-лайн продажба на билети	Оптимизиране, автоматизиране и модернезиране на пропускателен режим на комплекса	50 000,00 лв.



№	ВИД	Причина	Стойност
5	Изграждане на покривна фотоволтаична централа за собствено потребление с мощност 200 kW	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	230 000,00 лв.
6	Изграждане на газоснабдителна инсталация за отопление на комплекса / актуално разрешение за строеж/	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000,00 лв.
7	Изграждане на окачен таван и топлоизолация на северно фоайе с подмяна на осветлението със светодиодно	Подобряване на енергийната ефективност и оптимизиране на разходи за отопление и охлаждане	20 000,00 лв.
8	Изграждане на ефективно отопление и охлаждане на касово фоайе	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	25 000,00 лв.
9	Обновяване на театрално и ефектно осветление зала 1 и зала 2, в т.ч. монтиране на механизация за сценично художествено осветление в зала 1 и зала 2	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000,00 лв.
11	Смяна на столовете в зала 1 - 1200 бр.	Обновяване на амортизирани и счупени столове	240 000,00 лв.
12	Изграждане на мониторна аудио и видео система за контрол на сцената в гримьорните и служебните помещения, прилежащи към зала 1 и зала 2	Модернизиране условията на труд	10 000,00 лв.
13	Изграждане на видео мониторна система в комплекса за вътрешна и външна реклама с централизирано управление	Подобряване на рекламната дейност в комплекса	11 000,00 лв.
14	Дегитализация на кинозала 5 - купуване на дигитална машина със 3D приставка	залата не е дигитализирана и комплекса не разполага със 3D машина	25 000,00 лв.
15	Осигуряване на достъпна среда за инвалиди, вкл монтиране на асансьори	необходимост от осигуряване на достъпна среда за инвалиди	50 000,00 лв.
16	Покриване на тераса и формиране на панорамни зали с обща площ 1200кв.м.	разширяване на възможностите на комплекса за реализиране на събития	500 000,00 лв.
17	Санитаране на комплекса и околните пространства (топлоизолация и хидроизолация)	подобряване на енергийната ефективност и решаване на проблема с течовете	138 000,00 лв.
		<b>Общо ст-т</b>	<b>1 500 000,00 лв.</b>

## **1.4 Приоритети в средносрочен хоризонт**

### **1.4.1. Нефинансови показатели**

Основните приоритети в средносрочен хоризонт са:

- Поетапно възстановяване на сградния фонд и системите на база на стратегически план и пълен инвестиционен разчет;
- Осъществяване на проектите за устойчиво развитие, които гарантират постоянна заетост;
- Поддържане на тенденция за трайно нарастване на заетостта и дела от приходите от организиране на външни културни събития, конгресни и конферентни прояви, изложения, собствени продукции и копродукции;
- Поддържане на оперативна печалба при влагане на част от постъпленията в проекти, събития и ремонти, като се запази и поддържа собствен финансов резерв;
- Увеличаване на дейностите по отдаване под наем на зали с цел провеждане на Конгреси ;
- Разширяване на дейността на НДК в регионален план - НДК е най-големият конгресен център в Юго-Източна Европа. Установяването на контакти, размяната на опит и евентуални съвместни проекти със сходни центрове в страните от ЮИЕ биха могли да разширят сферата на дейност на НДК и да увеличат международния му престиж. Регионални партньори на НДК могат да станат Изложбения и конгресен център в Солун, конгресния център на Парламента на Румъния, Конгресния център в Будапеща и др.;
- Търсене на възможности за включване на НДК в т.нар. индустрия на асоциациите- Индустрията на асоциациите е форма на конгресния туризъм, която отбелязва постоянен растеж. Според ИССА годишно се провеждат над 24 хил. срещи на различни асоциации, планирани предварително, понякога с години напред. Основното изискване е предлаганият услугата да разполага с необходимата инфраструктура. НДК би следвало да се позиционира в този сегмент в международен контекст.

### **1.4.2. В сферата на Енергийната ефективност**

- Минимизиране на разходите чрез провеждане на мероприятия за подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд, въвеждане на енергоспестяващи решения;
- енергийна паспортизация и повишаване класа на енергийна ефективност;
- подмяна на осветлението с енергоспестяващо;
- технологична оптимизация на абонатната станция;
- въвеждане на електронна система за контрол на топлоподаването;
- подмяна на оборудването по климатичната система;
- поетапна подмяна на ВиК системата;
- изграждане на нова интегрирана система за управление на сградните системи; нова пожароизвестителна система;
- интегриране на система за контрол на достъпа в съществуващата

### **1.4.3. В сферата на Социалните дейности**

- Продължаване на дейностите по предприетите начинания, които да осигурят устойчиво развитие и трайна заетост на сградния фонд чрез: създаване на център за културно-исторически туризъм и на постоянна експозиция/музей в НДК;
- Да се оптимизира структурата на управление, да се изгради маркетингово звено за проучване и развитие на пазара на предлаганите от НДК услуги;
- Да се създаде и реализира програма за текущо повишаване на квалификацията на човешкия ресурс. Ще се повиши качеството на предлаганите услуги и в същото време ще увеличи трудовото възнаграждение на работещите в различните звена. Следва да се обследва и анализира броя на персонала и да се предприемат мерки за неговото оптимизиране.;
- До 2021 г. дейност „Охрана и сигурност“ е била изпълнявана от външно дружество. След месец октомври 2021 г. тази дейност се изпълнява от хора назначени на трудов договор към НДК (увеличен е щата с 27 човека). По този начин се спестяват по 70 000 лв.на месец. Същевременно следва да се има предвид, че охраната на НДК следва да притежава Лицензия за охрана.;
- Предоставят се на служителите и работниците ваучери в общ размер на 22 000 лв.;
- Подсигурява се работно облекло на служителите и работниците в НДК в размер на 10 000 лв./год.;
- Организиран са ежегодни медицински прегледи за профилактика и грижа за здравето на хората;
- Поддържане на високо ниво квалификацията на кадрите.

### **1.4.4. В сферата на Корпоративното управление**

- Оптимизиране и утвърждаване на управленската структура
- Подобряване на организационната структура на НДК
- Актуализиране на състоянието на активите, включени в инвентарния опис на Дружеството чрез стриктно прилагане на изискванията на МСФО 13 и оптимизиране на амортизационния план;
- Да се набави необходимата документация и да се направят постъпки за сградния фонд на НДК да бъде обявен за НКЦ и вписан в списъка на Недвижимите културни ценности към МК. Това ще доведе до оптимизация на размера на местните данъци за НИ.
- Фокус върху дейностите по управление на активите, репутацията и осигуряването на заетост на залите със събития;
- Засилване на контактите с държавни институции, международни дипломатически представителства, културни институти, местни власти, браншови сдружения и представители на бизнеса по привличане на нови клиенти и партньори; поддържане на мрежата от взаимовръзки;
- Обезпечаване на ефективни инструменти за комуникация: довършване на софтуерното решение по отношения на системата за продажба на билети и на Доизграждане на BMS система;

- Подобряване на системата за управление на имуществото чрез въвеждане на софтуерни решения;
- Запазване на заетостта на офисни, търговски и складови площи по дългосрочни договори за наем над 90%; обособяване на нови наемни площи;
- Осигуряване на поне 50% от всички приходи от дългосрочни договори за наем;
- Подобрява се събираемостта на просрочените вземания от клиенти и наематели;
- Частични ремонти и подмяна на оборудване в основните зали за събития, генериращи приходи – Зала 1, Зала 3, кино „Люмиер“; Зала 2;
- Частична рехабилитация на системите за пожарна безопасност и електрозахранване;
- Изготвяне на прединвестиционно проучване във връзка с решаване на проблема свързан с енергийно неефективните сгради.
- Изготвяне на план и инвестиционен разчет за решаване на проблемите със собствеността, актуализиране на правното състояние на недвижимото имущество в публичните регистри, вкл. и в Столична община и счетоводните регистри;

#### **1.4.5. В сферата на Културната дейност**

Реализирането на краткосрочните цели ще се постигне чрез:

- Повишаване на приходи на НДК от организирането на културни събития, конгресно-конферентни прояви, изложения и собствена продукция;
- Увеличаване на популярността, заетостта и приходите от двата собствени фестивала „Киномания“ и „Новогодишен музикален фестивал“; увеличаване на дела на съвместни продукции с културни институти и организации;
- Увеличаване на заетостта на залите с външни събития;
- Осигуряване на гъвкава ценова политика с въвеждането на нов ценоразпис на услуги, обемни и сезонни цени; подобряване на качеството в услугите по организиране на събития;
- Изработване на проект за предлагане на комплексна конгресна и конферентна услуга;
- Запазване на традиционните В2В изложения, създаване на нови формати за изложения и привличане на вече утвърдени събития;
- Доразвиване на дейността на Софийско конгресно бюро с привличане на Столична община; възстановяване на членството на НДК София в международни европейски организации.

**Така разработения Бизнес план и стратегически анализ е актуален към датата на изготвяне. При промяна на фактическите обстоятелства или наличие на форсмажорни събития, като обявяване на КОВИД, енергийна / ресурсна криза, свръхинфлация и др., разработката следва да бъде актуализирана. Авторите си запазват правото да актуализират съществуващата разработка след година.**

## 2 Описателна част:

### 2.1 *Общи данни за Дружеството.*

Националният дворец на културата е най-големият многофункционален комплекс в Югоизточна Европа за провеждане на конгреси, културни събития и изложения. Открит е през 1981 г. в чест на 1300 години от създаването на Българската държава. През деветдесетте години губи прилежаща инфраструктура, търговски площи и паркинги. През 2011 г. НДК е преобразуван от творческо-стопанско обединение в търговско дружество - собственост на държавата и е оповестен първият публичен финансов отчет с наименование „Национален дворец на културата – конгресен център София“ ЕАД.

Дружеството е вписано в регистрите на Агенцията по вписванията на 19.05.2011 г със следния предмет на дейност: организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конференции и обществено-политически прояви в страната и чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно и вътрешно търговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности.

Дворецът се издържа от дейността си, дългосрочно отдаване на имоти под наем и организиране на събития и не получава субсидии от държавата.

НДК е домакин на над значителен брой събития годишно - международни конгреси, политически форуми, бизнес конференции, научни симпозиуми, музикални и филмови фестивали, концерти, танцови спектакли, театър, изложби и изложения с множество посетители на година от всички обществени групи. Естествен дом е на 80 монументални произведения на изкуството - живопис, скулптура, мозайка, стенопис, дърворезба и металопластика.

Основната сграда на Двореца е завършена в началото на осемдесетте години на ХХ в., оттогава датират поддържащите системи и базовата техника за обезпечаване на събития. През годините след това не са извършвани съществени ремонти и подобрения. Остарялото оборудване води до постепенно намаляване на конкурентноспособността. В същото време дейността по осъществяване на културни и конгресни събития не е достигнала предела на капацитета си.

През деветдесетте години НДК губи **прилежаща инфраструктура и търговски площи**. Отнети са надземния паркинг пред вход А3 и подземен гараж откъм бул. „Фритьоф Нансен“. Дворецът губи и т.нар. Английски двор, неразделна част от основната сграда. Всички подземи в околното пространство са актувани като общинска

собственост и са включени в капитала на общинска фирма. В следствие търговските площи в подлезите са разпродадени на частни лица.

## 2.2 Настоящ правен статут

„Национален дворец на културата - Конгресен център София“ ЕАД (наричан по-нататък „дружеството“, „НДК“ и „Двореца“) е еднолично акционерно дружество, създадено с Разпореждане No 1 на Министерски съвет от 09.05.2011 г.

Едноличен собственик на капитала на НДК е държавата. При преобразуването му съгласно изискванията на Търговския закон (ТЗ) се представлява от министъра на финансите. С Разпореждане No 1 от 20.02.2013 год. органът за упражняване правата на държавата е променен от министъра на финансите на министъра на културата. Към настоящия момент правата на държавата се упражняват чрез Министерството на културата.

Съгласно справка от Търговския регистър Дружеството е със следните реквизити:

<b>1. ЕИК/ПИК</b>	201570119
<b>2. Фирма/Наименование</b>	НАЦИОНАЛЕН ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА - КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР СОФИЯ
<b>3. Правна форма</b>	Еднолично акционерно дружество
<b>5. Седалище и адрес на управление</b>	Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1414 р-н Триадица бул./ул. пл. България No 1, Главна сграда на НДК
<b>6. Предмет на дейност</b>	Организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конферентни и обществено-политически прояви в страната и чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно- и вътрешнотърговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности.
<b>10. Представители</b>	ПЕНИ ПЕТРОВА РАЕВА, Държава: БЪЛГАРИЯ
<b>12. Съвет на директорите</b>	АНАСТАСИЯ ИЛИЕВА МАРИНОВА, Държава: БЪЛГАРИЯ – Председател на УС - Представител на Държавата – Министерство на финансите ПЕНИ ПЕТРОВА РАЕВА, Държава: БЪЛГАРИЯ – независим член, Изпълнителен директор на НДК ЕЛЕНА ГЕОРГИЕВА КАРАПАУНОВА, Държава: БЪЛГАРИЯ – Представител на държавата – Министерство на икономиката ВЕСЕЛИНА ПАСКОВА, Държава: БЪЛГАРИЯ - Представител на Държавата – Министерство на културата Екатерина Доцева, Държава: БЪЛГАРИЯ – независим член

**23. Едноличен собственик на капитала**

Държавата, представлявана от министъра на културата, МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА, ЕИК/ПИК 000695160, Държава: БЪЛГАРИЯ

**31. Размер 429 385 000 лв.**

**Акции** - Права за отделни класове акции:

Вид: НАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, Брой акции: 429 385, Номинална стойност: 1000 лв

**Непарична вноска:**

Описание: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.1508.226 /ЕДНО НУЛА ЕДНО ТРИ ПЕТ ТОЧКА ЕДНО ПЕТ НУЛА ОСЕМ ТОЧКА ДВЕ ДВЕ ШЕСТ/, С ПЛОЩ 4042 /ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА / КВ. М , С МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЛ. ВАРНА, ОБЩ. ВАРНА, БУЛ "СЛИВНИЦА" №2-6 ПО КАДАСТРАЛНА КАРТА И КАДАСТРАЛНИТЕ РЕГИСТРИ, ОДОБРЕНИ СЪС ЗАПОВЕД №РД-18-98/10.11.2008 Г. НА ИД НА АГКК, НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН : КВАРТАЛ 716, ПРИ ГРАНИЦИ, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.1508.266, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.1508.260, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.1508.222 И ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.1508.1 И СГРАДА "ФЕСТИВАЛЕН КОМПЛЕКС-ВАРНА", С ИДЕНТИФИКАТОР 10135.1508.226.1 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА И КАДАСТРАЛНИТЕ РЕГИСТРИ, ОДОБРЕНИ СЪС ЗАПОВЕД №РД-18-98/10.11.2008 Г. НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГЕНЦИЯТА ПО ГЕОДЕЗИЯ И КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР ОТ 10 НОЕМВРИ 2008 Г., СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 2008 КВ.М И С ОБЩ ОБЕМ 75 000 КУБ. М. ИЗГРАДЕНА ОТ КОТА -12.30 ДО КОТА +31.74 В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.1508.226.

**Стойност: 4 502 000 лв.**

Описание: Главната сграда на Национален дворец на културата - дванадесететажна сграда от кота - 11.00 (минус единадесет) до кота + 31,50 (плюс тридесет и едно цяло и петдесет стотни) (с изключение на кафе сладкарница „Бреза“- Английски двор), изградена в кв. 369, парцел единствен, местност „Околно пространство НДК“, при граници: изток -ул. „Фритьоф Нансен“, запад - бул."Витоша", север - бул. „Патриарх Евтимий“, юг - бул. „България“, подробно описан в Акт за частна държавна собственост № 02198 от 23.05.2000 утвърден от областния управител на област София, вписан в Службата по вписванията, том XLIV, № 195, вх. рег. № 18204 от 11.05.2011 г. Печатната база на Национален дворец на културата със застроена площ 10 847 (десет хиляди осемстотин четиридесет и седем) кв.м. и Топлата връзка към Печатната база, застроена на 1 555 (хиляда петстотин петдесет и пет) кв.м., изградени в кв. 369, парцел единствен, местност „Околно пространство НДК“ при граници: север - зелена площ, изток- главна сграда НДК, запад - зали 11 и 12, юг- служебен гараж подробно описан в Акт за частна държавна собственост № 02199 от 23.05.2000 г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Службата по вписванията, том XLIV, № 196. вх. рег. № 18204 от 11.05.2011 г. Служебния гараж на Национален дворец на културата, със застроена площ 6 524 (шест хиляди петстотин двадесет и четири) кв.м., изграден в кв. 369, парцел единствен, местност „Околно пространство НДК“, при граници: изток - Южен парк и главна сграда НДК, запад - бул. „Витоша“ , север - Печатна база, юг- Енергиен център, подробно описан в Акт за частна държавна собственост № 02200 от 23.05.2000 г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Службата по вписванията, том XLIV, № 197, вх. рег. № 18206 от 11.05.2011 г. ГТС - Енергийния център - със застроена площ 3 120 (три хиляди сто и двадесет) кв.м., изграден в кв. 369, парцел единствен, местност „Околно пространство НДК“, при граници: изток - зелена площ Южен парк, запад -зали II и 12, север -лена площ Южен парк, юг- бул. „Пенчо Славейков“, подробно описан в Акт за частна държавна собственост № 02201 от 23.05.2000 г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Службата по вписванията, том XLIV, № 199, вх. рег. № 18208 от 11.05.2011 г.

Административна сграда на Националния дворец на културата (ПРОНО), с изключение на 16-тия и 17-тия етажи, при граници: изток - зелена площ „Южен парк“, запад - бул. „Витоша“, север - кв. 308, юг - бул. „Пенчо Славейков“, подробно описан в Акт за частна държавна собственост № 02202 от 23.05.2000 г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Службата по вписванията, том XLIV, № 198, вх. рег.№ 18208 от 11.05.2011 г.

**Стойност: 371 653 000 лв.**

С Разпореждане No 2 на Министерски съвет от 10.06.2011 г. в капитала на НДК е апортиран „Фестивален комплекс - Варна“. Апортът е вписан в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 19.05.2011 г. с ЕИК 000695406.

Дружеството е **универсален правоприменник** на творческо-стопанско обединение „Национален дворец на културата“ и творческо-стопанско обединение „Фестивален и конгресен център - Варна“. НДК е учреден през 1982 г. с Разпореждане No 25 на Бюрото на Министерски съвет. През осемдесетте години на XX век статута и предмета на дейност са променяни с различни актове на правителството, като с Разпореждане No 4 от 01.02.1990 г. статутът е определен като творческо-стопанско обединение. До 1995 г. Дворецът не е разполагал с актове за собственост.

Дружеството има регистриран клон – ФКЦ клон Варна както следва:

<b>Име на клона - НАЦИОНАЛЕН ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА - КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР СОФИЯ ЕАД - КЛОН ВАРНА, ЕИК на клон: 0011</b>
<b>Седалище и адрес на управление на клон –</b> Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Варна, Община: Варна Населено място: гр. Варна, п.к. 9000 р-н Одесос бул./ул. бул. СЛИВНИЦА № 2-6
<b>ЕИК на клон - 0011</b>
<b>Предмет на дейност на клон</b> ОРГАНИЗИРАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА КУЛТУРНИ, НАУЧНИ, ОБРАЗОВАТЕЛНИ, КОНГРЕСНО-КОНФЕРЕНТНИ И ОБЩЕСТВЕНО-ПОЛИТИЧЕСКИ ПРОЯВИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ИМУЩЕСТВО, ВЪНШНО-И ВЪТРЕШНОТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, ФЕСТИВАЛИ, ИЗЛОЖБИ, СПОРТНИ ПРОЯВИ, ИНФОРМАЦИОННА, ИЗДАТЕЛСКА, ПРОДУЦЕНТСКА, ИМПРЕСАРСКА И КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ, СПЕЦИАЛИЗИРАНА ТЕЛЕВИЗИОННА, ВИДЕО- И ЗВУКОЗАПИСНА ДЕЙНОСТ, РЕКЛАМНА, КОМИСИОННА ДЕЙНОСТ, ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ И ДРУГИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА ДЕЙНОСТИ.
<b>Управител на клон/представляващ клон на ЮЛНЦ</b> ТОШКО ДИМИТРОВ ГЯУРОВ Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Варна, Община: Варна Населено място: гр. Варна бул./ул. ЛЕЙТЕНАНТ МИНКОВ № 7
<b>Обем на представителна власт</b> РАЗРАБОТКА ПЛАНА, РЕАЛИЗИРА СТРАТЕГИЯ И ПОЛИТИКАТА НА КЛОНА И ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕНО. ПОДБИРА, НАЗНАЧАВА И ОСВОБОЖДАВА ПЕРСОНАЛА НА КЛОНА СКЛЮЧВА ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ, ИЗМЕНЯ И ПРЕКРАТЯВА ТРУДОВИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ В СЪОТВЕТСТВИЕ С КТ. СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ С ЛИЦА ИЗВЪРШВАЩИ РАБОТА ЗА КЛОНА ПО ИЗВЪНТРУДОВИ ПРАВООТНОШЕНИЯ.УПРАВЛЯВА ЦЯЛОСТНАТА ДЕЙНОСТ НА КЛОНА. РАЗПОРЕЖДА



СЕ СЪС СРЕДСТВА В РАЗМЕР ОПРЕДЕЛЕН ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.  
ПРЕГОВАРЯ С БЪЛГАРСКИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ЮРИДИЧЕСКИ И ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА,  
СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ ОТ ИМЕТО И ЗА СМЕТКА НА КЛОНА И ОРГАНИЗИРА  
ИЗПЪЛНЕНИЕТО ИМ В РАМКИТЕ НА ПРЕДОСТАВЕНАТА ВЛАСТ.

Клонът представлява обособена част от дейността на Дружеството, изнесена и осъществяваща се в гр. Варна. Той е част от търговското предприятие на Дружеството. Клонът осъществява предмета си на дейност, ползвайки част от имуществото на „НДК – Конгресен център София” ЕАД, (имоти, движими вещи, права и други активи, принадлежали на „ФК – Варна”) и обособено на територията на Клон в гр. Варна.

Клонът е несамостоятелно предприятие. Основният критерий за обособяване на Клона поначало е териториален, а не функционален, понеже част от дейността на Дружеството продължително, постоянно и системно се осъществява извън населеното място, където се намират седалището и адреса на главното управление на Дружеството. Въпреки, че води отделно счетоводство, чрез което да отчетва дейността, Клонът не съставя отделен баланс.

Във функционално отношение обаче Клонът притежава известна относителна самостоятелност (управленска и стопанска), спрямо „НДК – Конгресен център София” ЕАД Той е със самостоятелни седалище и адрес на управление, различни от тези на главното управление на Дружеството, води отделно счетоводство, ползва териториално обособено имущество и може самостоятелно да сключва Договори чрез Управителя, в рамките на неговата представителна власт.

Въпреки наличието на относителна оперативна самостоятелност е важно да се знае, че Клонът не правен субект, т.е. не може да бъде самостоятелен носител на права и задължения, понеже търговския закон не урежда такава възможност за него. Правният субект е „НДК – Конгресен център София” ЕАД, от името на който извършва дейност и Клона, понеже са му делегирани права в лицето на Управителя на Клона. За задълженията, произтичащи от дейността на Клона, Дружеството отговаря с цялото си имущество, а не само с имуществото обособено в Клона.

#### Основни дейности на клона във Варна.

Предметът на дейност на Клона, определени от едноличния собственик на капитала в т. 4.3 на Протокол № 1 от 12 юли 2011г. е: *организиране и провеждане на образователни, конгресно-конференции и обществено-политически прояви в страната и чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно- и вътрешнотърговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности.* Пакетът от дейности е обявен в търговския регистър при Агенцията по вписванията и е еднакъв с предмета на дейност на учредилото го Дружество.

Към момента основните насоки в дейността на Клона са най-вече организирането и провеждането, самостоятелно или от други лица на културни мероприятия – фестивали, спектакли, концерти, тържества, както и конгресно-конференции прояви

като симпозиуми, специализирани обучения, презентации и др. Въпреки трудностите на пазара се акцентира и на отдаването под наем на търговски помещения и площи.

### **2.3 Класификация на НДК по Закона за държавните предприятия.**

НДК е категоризирано, на основа на ЗПП, като публично предприятие с предимно търговска дейност / т.нар. група А/, като ключовите показатели, въз основа на които се определят резултатите от работата му са:

- рентабилност от приходите от оперативна дейност;
- задлъжнялост;
- обща ликвидност;
- ефективност на разходите.

Група А е разделена на две подгрупи и НДК попада в подгрупа А2 – предприятия, извършващи търговска дейност и осъществяващи публични функции и политики, като част от дейността им е финансирана от държавата и/или цените на предоставяните от тях стоки и услуги подлежат на регулация.

В класификацията на държавните предприятия НДК е включено в групата на големите дружества. Критериите за тази класификация са брой на персонала и оборот.

### **2.4 Възможена промяна на правно – организационния статут**

Обществената натовареност към Двореца като средоточие на ключови за столицата и страната културни и конгресно-конферентни събития предполага облекчаване на известни ограничения, обусловени от статута на НДК като еднолично акционерно дружество.

Възможностите за правно-организационната форма на НДК са четири: запазване на сегашния статут, преобразуване в акционерно дружество – еднолично или публично търгуемо; обособяване на Двореца като второстепенен разпоредител с бюджет (изпълнителна агенция) и преобразуването му в държавно предприятие със специално законодателство (Закон за НДК).

### **2.5 Преглед на дейността на Дружеството.**

Към момента дейностите на дружеството са обособени в три основни направления:

- Осъществяване на собствена културна дейност с продуциране на концерти, спектакли, театрални постановки, изложби и фестивали.
- Дългосрочно отдаване на имоти под наем;
- Отдаване на зали, площи и оборудване за провеждане на събития;

При дългосрочното отдаване на имоти НДК работи на пазара на предлаганите под наем офисни, търговски, складови и други площи в средния ценови сегмент. На този етап дейността осигурява около **80%** от общите годишни приходи. Втората основна група от дейности е отдаването на зали, площи и оборудване за провеждането

на конгресни и конферентни събития, културни събития и изложения, осъществявани от външни компании и организации. Дейностите по провеждане на външни събития осигуряват около **20%** от приходите, като поради сезонния им характер постъпленията от тях са по-ниски през първото (януари-март) и третото (юли-септември) тримесечие на годината при относително постоянни приходи от дългосрочни наеми. Третото основно направление на работа на НДК е продуцентската, импресарска и промоционална дейност в организирането, обезпечаването и провеждането на собствени културни събития - концерти, спектакли, театрални постановки, изложби и фестивали.

Като всяко търговско дружество, регистрирано по силата на Търговския закон, то финансира дейността си със собствени средства. **Дружеството не получава бюджетни субсидии. То се подчинява на законите на свободния пазар и прилага пазарни принципи и механизми за генериране на приходи.**

Приходите се използват за издръжка на дружеството, поддържане на сградния фонд, обновяване на амортизирани активи, продуциране на културни събития и покриване на загуби от минали години. НДК работи в реална пазарна среда и в условията на пряка конкуренция с останалите участници на пазара: частни дружества, бюджетни организации, НПО сектор във всяка от осъществяваните си дейности. Преки конкуренти на НДК са също редица публични организации. Държавни и общински институти в сценичните изкуства и музиката, театри, галерии, музеи, образователни институции и държавни медии развиват дейността си при условията на публична държавна собственост и преки бюджетни субсидии, като са продуценти и организатори на културни продукти и прояви.

НДК финансира само и единствено със собствени средства поддържането на имуществото си, както и продуцирането, организирането, рекламирането и провеждането на собствени събития, като по този начин е в неравноставено положение спрямо бюджетно субсидираните организации в този сегмент. Поставен в тази среда на пряка търговска конкуренция с частни компании, които са по-гъвкави във вземането на решения относно оперативната си дейност, и организации финансирани с държавни и общински средства във всяка от осъществяваните дейности, НДК оперира в условията на неравностойно конкуренция.

## **2.6 *Описание на имуществото с което Дружеството осъществява дейността си.***

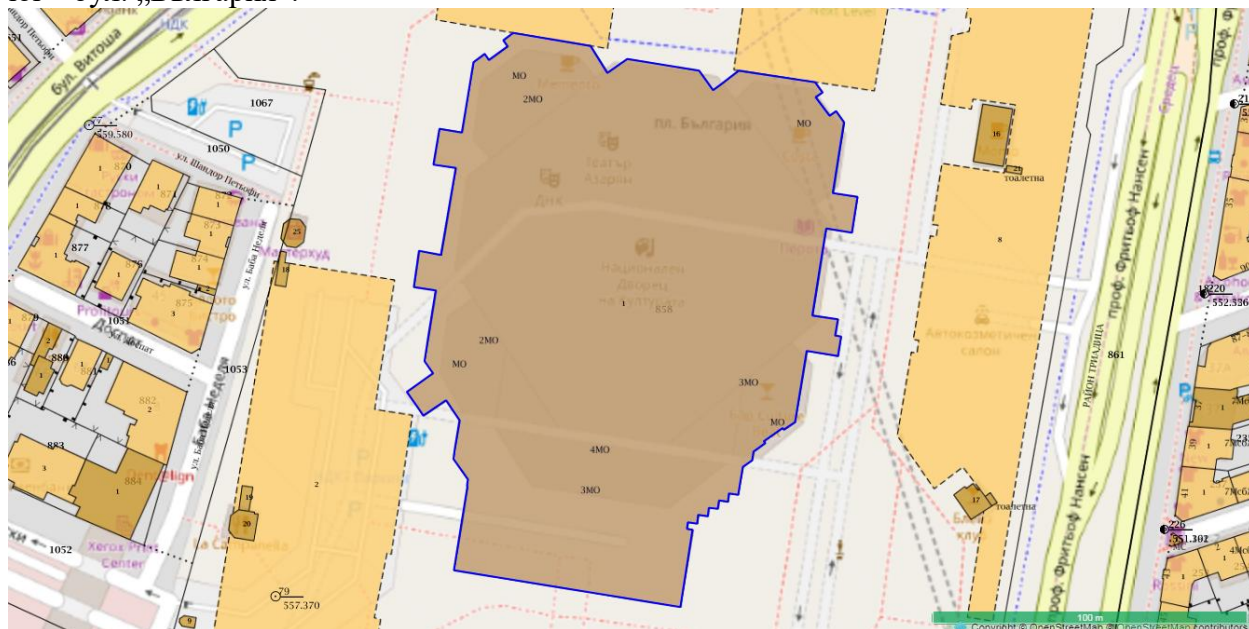
В патримониума на Дружеството са следните основни имоти: Административна сграда (ПРОНО), Главна сграда (НДК), ниско тяло находящи се в гр. София и Основна сграда на ФКЦ клон Варна гр. Варна.

## 2.6.1. Недвижимо имущество разположено в гр. София

### 2.6.1.1 . Централна сграда НДК.

Сградата е с идентификатор 68134.1001.858.1, област София (столица), община Столична, гр. София, район Триадница, пл. България № 1, функц. предн. Административна, делова сграда, брой етажи 9, брой самост.обекти 3, застроена площ 18 692 кв. м и е с обем около 576 800 м<sup>3</sup>. Има Заповед за одобрение на КККР № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. За сградата е представен Акт за публична държавна собственост № 02198/23.05.2000 г. Разположена е в имот с идентификатор 68134.1001.858. За сградата е представена Скица на сграда № 15-455746-19.09.2017 г.

Сградата е апортирана в капитала на Дружеството. Главната сграда на Националния дворец на културата представлява дванадесет етажна сграда от кота - 11,00 (минус единадесет) до кота +31,50 (плюс тридесет и едно цяло и петдесет стотни) (с изключение на кафе-сладкарница „Бреза“ - Английски двор), изградена в кв. 369, парцел единствен, местността „Околно пространство НДК“, при граници: на изток - ул. „Фритьоф Хансен“; на запад - бул. „Витоша“; на север - бул. „Патриарх Евтимий“ и на юг - бул. „България“.



В инвентарния опис на Дружеството с различни инвентарни номера са заведени площи от сградата, които са с различна функционалност. С отделни инвентарни номера са посочени и някои от извършените ремонти и подобренията на сградата. В долната таблица са дадени инвентарните номера, функционалността съответстваща на инвентарния номер и площта на функционалността.

#### 1. Таблица: Функционални площи заведени в инв. опис. по сч.см. 203 и сч.см. 2242.

Номер	Към Номер	Име	Заб No1	Заб No2
NDKBUI0005		Главна сграда НДК - скл. площи към търг. обекти	складови площи към търговски обекти	1 300 кв.м.
NDKBUI0001		Главна сграда НДК - зали, фойета, коридори	зали, фойета, коридори	5973.83 кв.м.

NDKBUI0002		Главна сграда НДК - серв.скл. помещ. към търг. обекти	сервизни и складови	50091 кв.м.
NDKBUI0009		Енергиен център		3120 кв.м.
NDKBUI0003		Главна сграда НДК - открити тераси	открити тераси	5492 кв.м.
NDKBUI0004		Главна сграда НДК-търговски обекти	търговски обекти	3117 кв.м.
NDK5000463		ИЗГРАЖДАНЕ НА ЦЕНТЪР ЗА КНИГАТА		
NDK5004989	NDK5000756	.ЗАЛА 2 (Театър АЗАРЯН)	Зала 2	3 222 кв.м.
NDKBUI0010	Счетоводна сметка 2242	Топла връзка		1 555 кв.м.
NDKBUI0011		Гараж	Подземен	6 254 кв.м.
NDKBUI0008		Печатна база /2 етажа/	Производствена сграда	10 847 кв.м.

В Главната сграда на НДК в гр. София се намират конферентни зали със следните технически характеристики:

**2. Таблица: Таблица с квадратни метра и кубични метра по Зали**

Зали и прилежащи площи	кв.м.	куб.м	% от всички зали куб.м
Зала 1	6 417,00	116 932,50	37,78%
Зала 2	3 222,00	15 531,78	5,02%
Зала 3	9 168,00	30 559,90	9,87%
Зала 3.1	2 137,00	8 218,00	2,66%
Зала 3.2	2 600,00	9 374,90	3,03%
Зала 3.3	2 097,00	6 066,00	1,96%
Зала 3.4	2 651,00	9 517,70	3,08%
Зала 4	1 722,00	5 166,00	1,67%
Зала 6	2 419,00	8 453,30	2,73%
Зала 7	2 172,00	9 086,00	2,94%
Зала 8	2 637,00	10 248,50	3,31%
Зала 9	2 162,00	9 287,00	3,00%
Зала 10	2 809,00	9 960,10	3,22%
Зала 11	5 150,00	5 150,00	1,66%
Зала 40 ет.б	1 901,00	7 191,05	2,32%
ДНК	1 082,00	3 713,60	1,20%
Арт галерия	2 074,00	6 186,80	2,00%
Перото	2 142,00	6 419,60	2,07%
Кабинети към зала 6	10 724,00	30 525,00	9,86%
Кабинети към етаж б	646,00	1 905,70	0,62%
<b>Общо</b>	<b>65 932,00</b>	<b>309 493,43</b>	<b>100%</b>

### 2.6.1.2 Сграда ПРОНО към сграда Главна сграда

Административната сграда на Националния дворец на културата (ПРОНО) е включена в капитала на Дружеството с изключение на 16-ия и 17-ия етаж. Сградата е с монолитна стоманобетонена конструкция, строена в периода 1980-85 г. Състои се от редица обособени самостоятелни обекти (съгласно КАИС към АГКК), разположени в ниско тяло от 1 до 4 етаж и високо тяло, в което оценяваните обекти са разположени до 15-ти етаж включително, съгласно АДС №02202/23.05.2000 г (вж. Забележка, т. 13 от АДС)

В инвентарния опис на Дружеството с различни инвентарни номера са заведени площи от сградата, които са с различна функционалност. С отделни инвентарни номера са посочени и някои от извършените ремонти и подобренията на сградата. В долната таблица са дадени инвентарните номера, функционалността съответстваща на инвентарния номер и площта на функционалността.

### 3. Таблица: ДАННИ ЗА ИМОТА - ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ

Наименование на недвижимия имот	Площ (кв.м)	Командир
<b>Съгласно АДС (публична) № 02202 от 23.05.2000, Област София</b>		
<b>АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА НАЦИОНАЛЕН ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА (ПРОНО) И РАЗШИРЕНИЕ III (ТРЕТИ) ЕТАП</b>	<b>Застроена площ 16 120,00 м<sup>2</sup></b>	Съгласно АДС включва: зали, въздушна топла връзка, стол-ресторант. Строителството е осъществено от ниво - 8,45 до ниво 17 -ти етаж
<b>Съгласно счетоводни данни, горният обект е заведен със следните инвентарни номера:</b>		
<b>Инв. № NDKBUI0006-Административна сграда ПРОНО</b>	<b>12 498,00 м<sup>2</sup></b>	<b>Площите по счетоводни данни в инвентарния опис са редуцирани спрямо АДС на база следната Забележка: "На основание чл. 72 от ЗДС се прави следното вписване: Съгласно Решение №986 от 28 декември 2009 г на МС на Р България, отнема поради отпаднала нужда от Търговско - производствено обединение "НДК" правото на управление върху част от имот, представляваща 16-ия и 17-ия етаж от административната сграда на НДК. За имота, предмет на настоящия акт, в частта му касаеща: "Част от административна сграда, представляваща:16-ти етаж със застроена площ от 504,90 кв.м, състоящ се от 17 стаи, 1 фойе, коридори, 2 сервизни помещения, стълбищни клетки и 17-ти етаж със застроена площ от 595,50 кв.м, състоящ се от 15 стаи, 1 фойе, коридори, 2 сервизни помещения и стълбищни клетки, заедно с припадащите се съответни идеални части от общите части на сградата е съставен АДС №07447/01.03.2010 г на Областния управител на област София"</b>
<b>NDKBUI5001225 (към №NDKBUI0006) - Трайни подобрения ПРОНО (Планет клуб)</b>		
<b>NDKBUI0007 - Административна сграда ПРОНО (гаражи, склад)</b>	<b>1 500,00 м<sup>2</sup></b>	
<b>Съгласно данни от КАИС към АГКК са обособени следните самостоятелни обекти в Административна сграда ПРОНО (инв.№ NDKBUI0006) :</b>		

Наименование на недвижимия имот	Площ (кв.м)	Командир
Сграда 68134.1001.867.1, общ. Столична, гр. София, район Триадица	14,00 м <sup>2</sup>	Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи 1
Сграда 68134.1001.867.2, общ. Столична, гр. София, район Триадица	430,00 м <sup>2</sup>	Административна, делова сграда, брой етажи 4
Сграда 68134.1001.867.3, общ. Столична, гр. София, район Триадица	349,00 м <sup>2</sup>	Административна, делова сграда, брой етажи 4
Сграда 68134.1001.867.4, общ. Столична, гр. София, район Триадица	2577,00 м <sup>2</sup>	Административна, делова сграда, брой етажи 1
Сграда 68134.1001.867.5, общ. Столична, гр. София, район Триадица	726,00 м <sup>2</sup>	Хангар, депо, гараж, брой етажи 1
Сграда 68134.1001.867.6, общ. Столична, гр. София, район Триадица	499,00 м <sup>2</sup>	Друг вид обществена сграда, брой етажи 18
Сграда 68134.1001.867.7, общ. Столична, гр. София, район Триадица	182,00 м <sup>2</sup>	Здравно заведение, брой етажи 3
Сграда 68134.1001.867.8, общ. Столична, гр. София, район Триадица	252,00 м <sup>2</sup>	Административна, делова сграда, брой етажи 3
Сграда 68134.1001.867.9, общ. Столична, гр. София, район Триадица	8,00 м <sup>2</sup>	Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1
Сграда 68134.1001.867.10, общ. Столична, гр. София, район Триадица	331,00 м <sup>2</sup>	Сграда за култура и изкуство, брой етажи 3
Сграда 68134.1001.867.11, общ. Столична, гр. София, район Триадица	309,00 м <sup>2</sup>	Административна, делова сграда, брой етажи 3

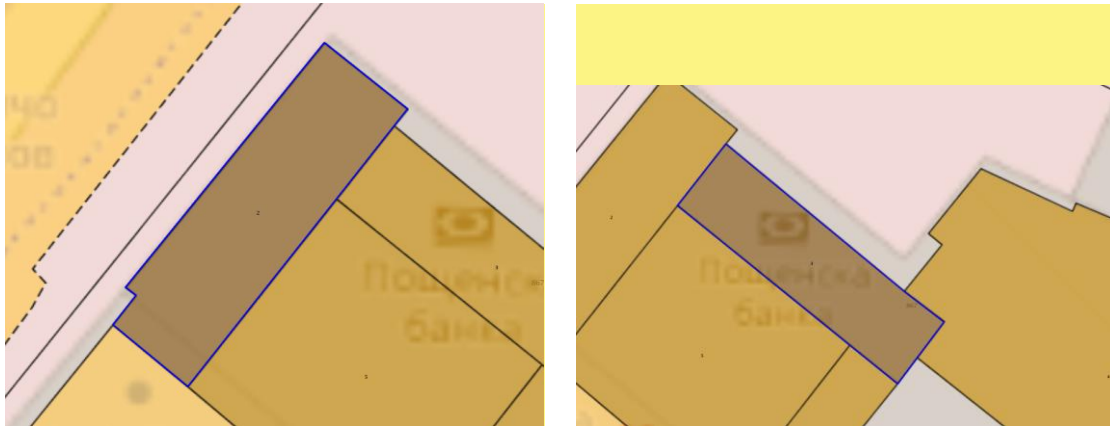
Административна сграда ПРОНО (инв. №№ NDKBUI0006; NDKBUI0010; NDKBUI0007; NDKBUI5001225)

Сградата има административни и обществени функции като по-голямата част от нея е отдадена под наем. Цялата сграда е оборудвана със стандартни инженерни мрежи, пожароизвестяване и присъединена към ТЕЦ. Поради голямата ефективна възраст на сградата, в нея са извършвани частични текущи ремонти, като: частична подмяна на старата фасадна алуминиева дограма с нова – PVC; частична подмяна на подови настилки, вътрешни врати, стенни покрития и т.н..

**В ниското тяло на сградата са разположени следните обекти:**

- “Сграда 68134.1001.867.2” и “Сграда 68134.1001.867.3”





В самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.2” и “Сграда 68134.1001.867.3” са разположени: „Юробанк“(Postbank); „Алианс“; офиси на: “DEDRAX”, “BILBOARD” и др. В тези обекти са извършени частични ремонтни дейности. Тъй като сградата не е ремонтирана и санирана цялостно, са констатирани частични течове от покривите, поради което има паднала мазилка по таваните в някои от помещенията. Необходим е цялостен ремонт и саниране.;



- **NDKBUI0007- Административна сграда ПРОНО (гаражи, склад)**

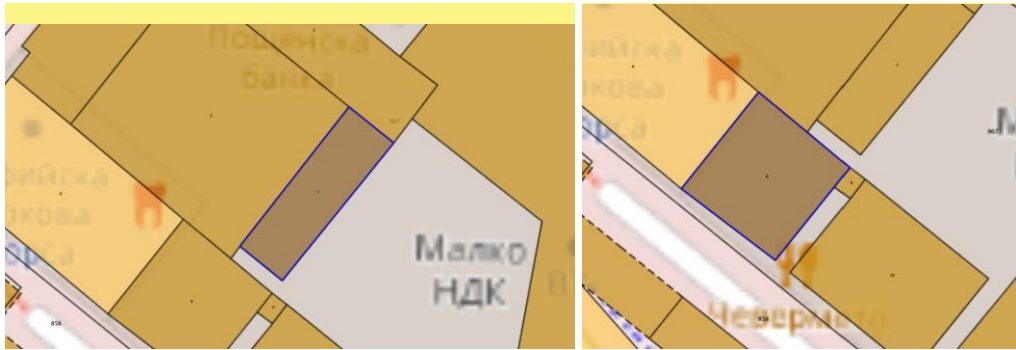


В самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.1”, “Сграда 68134.1001.867.5” и “Сграда 68134.1001.867.9” са разположени обслужващи помещения: „Склад“, „Хангар, депо, гараж“, „Енергопроизводство“. В тези обекти довършителните работи са стандартни и като цяло се нуждаят от текущ ремонт;



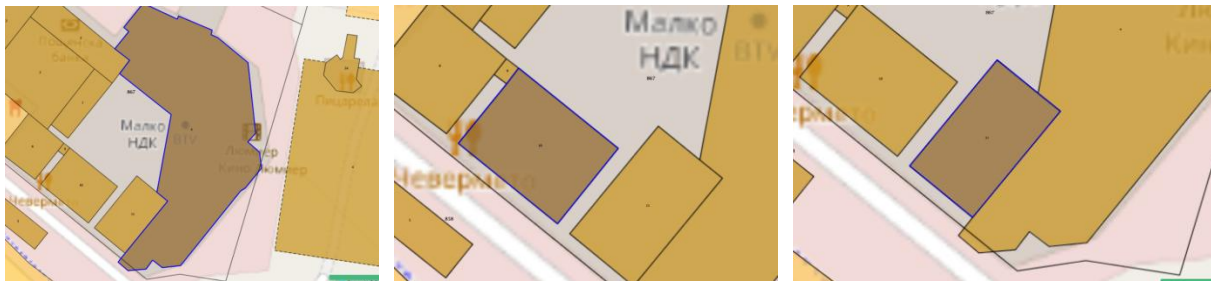
- **Самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.7” и “Сграда 68134.1001.867.8”**





В самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.7” и “Сграда 68134.1001.867.8” са разположени: „Медицински център“, офисите на вестник „Сега“. Голяма част от помещенията не са отдадени под наем и са с неясно предназначение. Помещенията, които не са отдадени под наем се нуждаят от освежителен ремонт.

- **Самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.4”, “Сграда 68134.1001.867.10” и “Сграда 68134.1001.867.11”**



В самостоятелни обекти “Сграда 68134.1001.867.4”, “Сграда 68134.1001.867.10” и “Сграда 68134.1001.867.11” са разположени Зала №11 (кино „Люмиер“), Зала №12, обслужващи административни помещения, както и „Стол – ресторант“. Зала №11 (кино „Люмиер“) е ремонтирана през 2017 г като са осъвременени всички довършителни работи и текущият ремонт. Залата функционира пълноценно и отговаря на съвременните изисквания за подобна дейност.

**Високо тяло на сградата е с идентификатор 68134.1001.867.6**



**Високото тяло на сградата с идентификатор 68134.1001.867.6 е обществена сграда с административни функции, в която от 1-ви до 15-ти етажи са разположени следните помещения:**

- На първи етаж – охрана, фойе, барче, офиси, Софийска стокова борса, тоалетни, коридори и др. Помещенията са отдадени под наем на различни наематели и в тях са извършвани частични текущи и освежителни ремонти.
- На етажи от втори до петнадесети са разположени офиси, които са отдадени под наем на различни фирми. Във всички офиси, които са отдадени под наем са правени частични освежаващи ремонти – подменени настилки, вътрешни врати, частични окачени тавани, нов латекс по стени и др.

Сградата е свързана с ТЕЦ, но в повечето от офисите има и климатици. Като цяло сградата не е санирана съгласно съвременните изисквания за енергийна ефективност, фасадната дограма е износена и неефективна, на някои места в офисите са констатирани течове. Сградата е обезпечена с 4 броя асансьори

При реализиране на основната дейност, дружеството отдава под наем офиси и офисни площи на територията на ПРОНО и ниско тяло. Същите са част от собствеността на НДК Конгресен център АД.

#### **Топла връзка - въздушна**

В тази част от сградата са разположени вестибюли, складове, бар-бюфет, канцеларии, фойета, машинно – асансьорно помещение, санитарни възли. Довършителните работи са стандартни - подове с гранитогрес, ламинат, мрамор, стените са с латекс, частично с каменна облицовка, фаянс. Таваните частично са окачени. Фасадната дограма е метална алуминиева и не е сменяна от построяването на сградата. В по-голямата си част помещенията не са отдадени под наем и се нуждаят от текущ ремонт.

#### **2.6.1.3 Печатна база и топла връзка**

Печатната база на НДК и Топлата връзка с Централната сграда на НДК са апортирани в капитала на Дружеството. Представен е Акт за публична държавна собственост № 02199/23.05.2000 г. И двата обекта представляват подземни строежи. Разположени са в ПИ с идентификатор 68134.1001.858.

Печатната база на Националния дворец на културата е със застроена площ 10 847 кв. м и Топлата връзка към Печатната база е със застроена на 1555 кв. м. Изградени са в кв.369, парцел единствен, местността „Околно пространство НДК”. Границите на обектите са: на север- зелена площ; на изток - Главната сграда на НДК; на запад - зали 11 и 12, и на юг -служебен гараж.

Проверката в информационната система КАИС на АГКК установи, че сградата на Печатната база се води с идентификатор 68134.1001.858.2 с административен адрес: област София (столица), община Столична, гр. София, район Триадница, пл. България № 1. Сградата е със статут на Държавна публична собственост с функционално предназначение: Сграда със смесено предназначение, брой етажи 1, брой самост. обекти 2, застроена площ 6091 кв. м,. Издадени са две заповеди - Заповед за одобрение на КККР № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-4335-19.06.2017/19.06.2017 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – СОФИЯ.

Печатната база е заведена в сч. См. 2242 с инв. № NDKBUI0008 с площ 10 847 кв. м. Печатната база е разположена на две подземни нива – Сутерен – 2 със ЗП около 3 890

кв.м. и Сутерен – 3 със ЗП около 7 550 кв.м. Към базата има организирани и два аварийни изхода, които водят на ниво терен. Тези аварийни изходи са с идентификатори:

- Сграда 68134.1001.858.18, със застроена площ 33 кв. м,
- Сграда 68134.1001.858.19, със, застроена площ 26 кв. м,
- Сграда 68134.1001.858.20 със, застроена площ 72 кв. м,

На Сутерен – 2 са организирани различни помещения – складове, офиси, технически помещения, коридори и производствено помещение с площ около 3 000 кв.м. На Сутерен – 3 са организирани различни помещения – складове, офиси, технически помещения, коридори и производствено помещение с площ около 1 830 кв.м. Сградата е климатизирана с индивидуална пожаробезопасна ОВ инсталация. Има изградена пожарогасителна инсталация.

Помещенията са проектирани и изградени с предназначение „Печатница“.

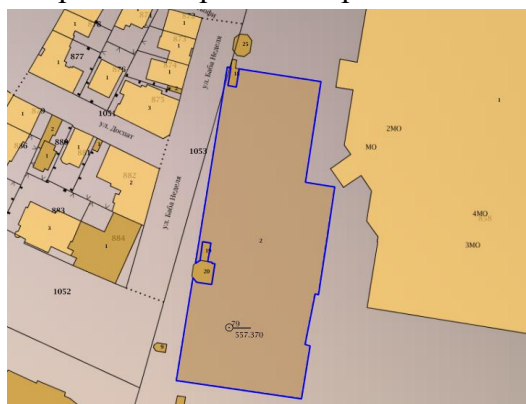


Схема на Сграда Печатна база НДК с аварийни разходи.

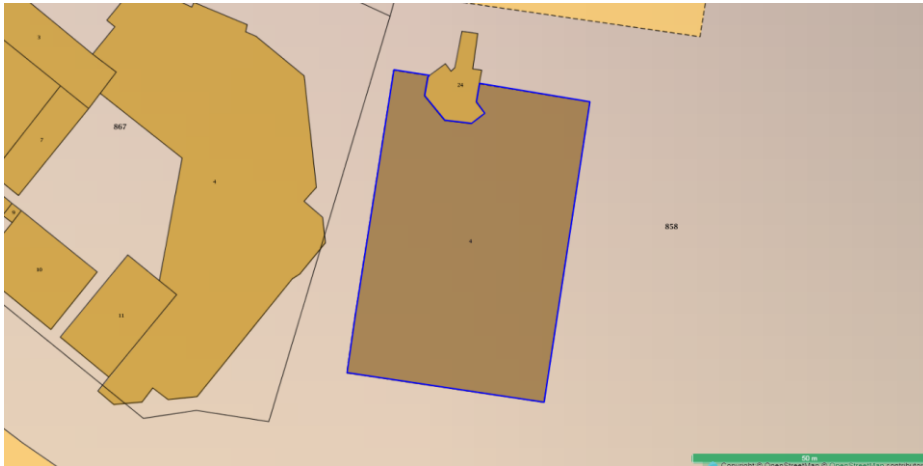
**Топлата връзка** е подземен строеж свързващ Централна сграда на НДК с Печатна база на НДК, подземен гараж и друга административна сграда на НДК находяща се на ъгъла на ул. „Христо Стамболов“ и ул. „Баба Неделя“ Топлата връзка е със ЗП 1555 кв.м. Включена е в сч.см. 2242 с инв. № NDKBUI0010.



Изглед Топла връзка.

#### **2.6.1.4 ЕНЕРГИЕН ЦЕНТЪР**

Енергийният център е апортиран в капитала на Дружеството. Представен Акт за публична държавна собственост № 02201/23.05.2000 г . Обектът представлява подземен строеж. Разположен е в ПИ с идентификатор 68134.1001.858.



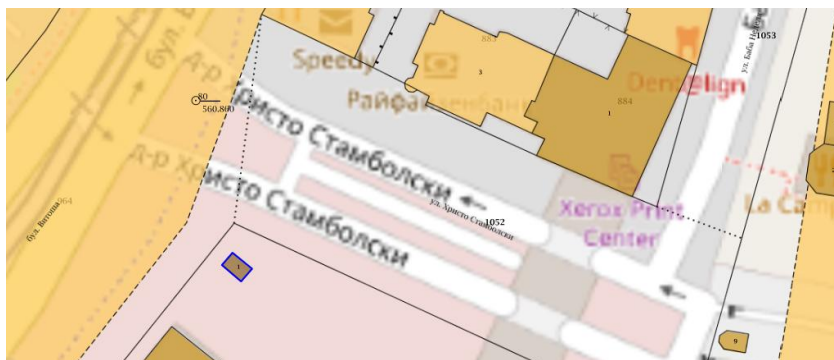
Съгласно представения АДС 2201/23.05.2000 г, Енергийният център е със застроена площ (РЗП) 3 120 кв. Изграден е в кв. 369, парцел единствен, местността „Околно пространство НДК“. Границите на обекта са: : на изток - зелена площ на Южния парк; на запад - зали 11 и 12; на север - зелена площ на Южния парк и на юг - бул. „Пенчо Славейков“. Сградата е заведена в сч.см.203 с инв. № NDKBUI0009.

Проверката в информационната система КАИС на АГКК установи, че сградата на Печатната база се води с идентификатор 68134.1001.858. 4 с административен адрес: област София (столица), община Столична, гр. София, район Триадница, пл. България № 1. Сградата е със статут на Държавна публична собственост с функционално предназначение: Сграда с предназначение: Хангар, депо, гараж, брой етажи 1 и един междинен полуетаж. Издадени е Заповед за одобрение на КККР № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

В сградата има 36 помещения свързани с енергийното обезпечаване на НДК – акумулаторно, ел.подстанция, компресорна станция, помпена станция помещения за ОВ, хидрофорна станция, помещение с пулт за управление – диспечерски пункт, санитарен възел, битово помещение и др.

### **2.6.1.5 Гаражи и паркоместа**

Служебният гараж на Националния дворец на културата е апортиран в капитала на Дружеството. За гаража е представен Акт за публична държавна собственост № 02200/23.05.2000 г. Гаражът е подземен и е със застроена площ 6524 кв. м. Изграден е в кв. 369, парцел единствен, местността „Околно пространство НДК“, при граници: на изток - Южен парк и Главната сграда на НДК; на запад - бул. „Витоша“; на север - Печатната база и на юг - Енергиен център. Входът на гаража е показан на долната схема и е от бул. „Витоша“ като рампата, която води към гаража е по ул. „Христо Стамболски“.



В инвентарния опис на Дружеството гаражът е заведен в сч.см. 2242 с инв. № NDKBUI0011 с площ 6254 м<sup>2</sup>.

На територията на гаража са обособени и спомагателни помещения за ОБ, санитарен възел, складове за материали и др. Чистата площ за паркиране е 2 791 кв.м. В гаража има изградена осветителна инсталация, вентилационна система и пожарогасителна инсталация.

### **2.6.2. Недвижимо имущество разположено в гр. Варна**

НДК – клон Варна е обособена териториално, имуществено и организационно част от предприятието на търговското дружество “Национален дворец на културата – Конгресен център София” ЕАД. МС на РБ, с Разпореждане № 2 от 09 юни 2011 г., допълнено с Разпореждане № 3 от 04 юли 2011 г. обявява сградата на „Фестивален комплекс – Варна”, находяща се в гр. Варна, район „Одесос”, бул.” Сливница”, № 2-6 с идентификатор 10135.1508.291.1 по КККР на гр. Варна, със застроена площ от 2008 кв.м. и с общ обем 75 000 куб.м., и поземления имот, върху който тя е разположена с идентификатор 10135.1508.291 по КККР, с площ 4042 кв.м. за имоти – частна държавна собственост и ги апортира в капитала на „НДК– Конгресен център София” ЕАД – гр. София.

Съгласно проучването направено в АГКК, поземленият имот е с идентификатор 10135.1508.291 с административен адрес област Варна, община Варна, гр. Варна, район Одесос, п.к. 9000, бул. СЛИВНИЦА № 26, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m) е площ 6254 кв. м, стар номер 1508.226, квартал 711, парцел VII-за фестивален комплекс, Заповедта за одобрение на КККР № РД-18-98/10.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Сградата е с идентификатор 10135.1508.291.1. Вид собственост – Частна държавна, с функционално предназначение: „Друг вид обществена сграда“, брой етажи 4, застроена площ 2101 кв. м.





### 3 Анализ на средата.

#### 3.1 Макроикономически анализ.

Материалите в обзора са базирани на данни, публикувани до 18 май, като част от индикаторите вече отразяват последствията от началото на военния конфликт в Украйна на 24 февруари<sup>1</sup>.

##### 3.3.1. Брутен вътрешен продукт

Според експресните оценки на НСИ, през първото тримесечие на 2022 г. БВП нарасна с 4.5% на годишна база. Увеличението се дължеше на крайното потребление, което се повиши с 6.6%. Износът на стоки и услуги нарасна с 11.8%, докато вносът - с 13.6%. Инвестициите в основен капитал се понижиха с 6.1%.

#### 4. Таблица: Основни икономически показатели.

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ		ГОДИШНИ ДАННИ [ANNUAL DATA]					
BG	мерна единица *	2016	2017	2018	2019	2020	2021
—Брутен вътрешен продукт <sup>1</sup>	[unit]						
БВП	растеж, %	3,0	2,8	2,7	4,0	-4,4	4,2
Потребление	растеж, %	2,2	2,9	4,0	5,1	1,5	7,0
Брутообразуване в основен капитал	растеж, %	-6,6	3,2	5,4	4,5	0,6	-
Индустрия без строителство	растеж, %	6,1	0,5	-0,2	-0,7	-9,5	9,4
Услуги	растеж, %	1,7	3,9	5,3	5,1	-3,3	2,6
Корективи	растеж, %	5,9	-0,6	-2,2	6,1	-3,7	7,7

<sup>1</sup> [Министерство на финансите :: Месечен обзор на българската икономика \(minfin.bg\)](http://minfin.bg)

### 3.1.2. Краткосрочна бизнес статистика

Нарастването на повечето от краткосрочните индикатори се ускорява през март. Растежът на промишленото производство достига 19.5%, като ускорението се дължи на по-висок растеж както при производството на енергийни продукти, така и при това на потребителски недълготрайни продукти като облекло, храни и напитки. Тези стоки заедно с производството на основни метали и химични продукти са водещи и за нарастването на оборота в промишлеността (68%).

Растежът на оборота в търговията на дребно достига 9.6%, като е отчетено ускорение на растежа на оборота с нехранителни стоки.

През април индикаторът за бизнес климата почти се възстанови след спада през март. Регистрирано е подобрение в очакванията за бизнес състоянието на предприятията от промишлеността, услугите и търговията на дребно. Средното натоварване на мощностите в промишлеността нарасна с 1.3 пр.п. спрямо януари и достигна 76.3%.

#### 4. Таблица: краткосрочни прогнозни данни

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ		ГОДИШНИ ДАННИ [ANNUAL DATA]						МЕСЕЧНИ ДАННИ [MONTHLY DATA] 2022			
BG	мерна единица *	2016	2017	2018	2019	2020	2021	01'22	02'22	03'22	04'22
—Краткосрочна бизнес статистика <sup>2</sup>											
Промислено производство	растеж, %	2,7	3,4	0,3	0,5	-5,9	8,9	17,3	14,8	19,5	
Оборот в промишлеността	растеж, %	1,1	9,3	3,4	3,2	-7,3	31,4	59,5	57,1	68,0	
Оборот в промишлеността на вътрешния пазар	растеж, %	-1,8	4,9	6,3	2,2	-6,1	37,5	72,1	72,2	94,2	
Оборот в промишлеността за износ	растеж, %	5,2	15,1	0,2	4,6	-8,9	23,2	40,7	37,9	35,1	
Оборот в търговията на дребно	растеж, %	6,1	5,4	3,3	5,6	2,2	12,2	11,1	6,6	9,6	
Строителна продукция	растеж, %	-16,7	4,6	1,6	3,9	-5,4	2,6	3,5	3,7	2,4	
Общ бизнес климат	растеж, %	22,5	26,6	28,8	27,9	9,0	17,5	17,7	19,1	14,3	18,5
Промисленост	растеж, %	23,5	26,9	28,1	24,7	11,9	19,1	18,7	21,4	14,3	18,9
Търговия на дребно	растеж, %	33,6	37,9	41,4	42,7	18,2	27,1	26,7	28,0	20,2	30,8
Строителство	растеж, %	17,9	24,6	28,3	30,8	15,0	19,9	19,0	18,4	18,5	15,9
Услуги	растеж, %	13,8	16,7	18,3	16,8	-12,1	2,2	5,3	6,4	4,3	7,8
Доверие на потребителите	растеж, %	-22,5	-19,6	-20,3	-24,2	-28,8	-22,8	-19,2	-20,6	-29,7	-29,2

### 3.1.3. Пазар на труда

Според данните на Наблюдението на работната сила (НРС) за първото тримесечие на 2022 г. коефициентите на икономическа активност, заетост и на безработица се завръща към нивата си, наблюдавани през 2019 г., т.е. през последната година преди пандемията от COVID-19.

За първото тримесечие на 2022 г. коефициентът на икономическа активност на населението от 15 до 64 г. бе 72.0%, коефициентът на заетост – 68.4%, а коефициентът на безработица - 5.0%. На годишна база заетостта се повиши с 1.3%, което най-вече се дължеше на възстановяването на икономическата дейност в сферата на услугите. Коефициентът на безработица намалю с 1.4 пр.п. на годишна база и ако благоприятната динамика на пазара на труда се запази и през летните месеци на годината, може да се очаква стойностите на показателя да намалют до интервала 4-4.5%, който се счита за доста близък до естественото ниво на безработица в страната.

4. Таблица: Данни за пазара на труда.

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ		ГОДИШНИ ДАННИ [ANNUAL DATA]						МЕСЕЧНИ ДАННИ [MONTHLY DATA] 2022			
BG	мерна единица *	2016	2017	2018	2019	2020	2021	01'22	02'22	03'22	04'22
—Пазар на труда											
Коеф. на икономическа активност (15+)	растеж, %	53,3	55,4	55,3	56,6	55,5	55,3				
Коеф. на заетост (15+)	растеж, %	49,3	51,9	52,4	54,2	52,7	52,3				
Заетост (СНС)	растеж, %	0,5	1,8	-0,1	0,3	-2,3	0,2				
Безработица (НРС)	растеж, %	7,6	6,2	5,2	4,2	5,1	5,3				
Безработица (АЗ)	растеж, %	8,7	7,2	6,2	5,6	7,4	5,5	4,9	4,9	4,7	4,6
Номинална работна заплата	растеж, %	8,0	9,4	10,5	10,6	9,7	11,5	7,7	8,0	11,2	
Реална работна заплата <sup>3</sup>	растеж, %	9,5	8,1	7,7	7,9	8,4	8,5	0,0	-0,4	0,6	
Производителност на труда (БВП на зает)	растеж, %	2,5	1,0	2,8	3,7	-2,1	4,0				
Реални разходи на единица труд (БВП)	растеж, %	-0,1	4,4	2,4	-2,0	5,1	-0,8				
Номинални разходи на единица труд (БВП)	растеж, %	3,2	9,5	6,7	3,1	9,5	5,4				

### 3.1.4. Заплати

През първото тримесечие на 2022 г. номиналното нарастване на доходите от труд в страната достигна 9% и компенсира отчетения ръст на потребителските цени.



Реалният темп на растеж на показателя, дефлиран с ХИПЦ, възлезе на едва 0.1%. Текущата динамика на заплатите леко се забави в сравнение с 2021 г., но приносът на частния сектор беше по-силен. За разлика от предходната година, заплатите в публичния сектор се повишиха с по-нисък темп (1.8% на годишна база), докато заплатите в частния сектор продължиха да нарастват с двуцифрен темп (11.6%). Дейностите от сектор услуги с изкл. на публичен сектор имаха водещ принос за нарастване на доходите от труд. Тези дейности имаха и основно влияние за растежа на наетите лица. Най-висок номинален темп на растеж на заплатите бе наблюдаван в хотелиерство и ресторантьорство (34.4%), следвано от култура, спорт и развлечения (32.7%). Дейностите с най-нисък растеж на средната заплата бяха държавно управление (0.1%) и образование (0%).

### 3.1.5. Инфлация

Месечната инфлация през април бе 2.1% според ХИПЦ, колкото бе и през март. С най-голямо поскъпване бяха храните (4.2%), като формираха почти половината от нарастването на общия индекс. Във връзка с Великденските празници през месеца посезаемо повишение в цените имаше при месото (7.1%), но също и при мляко, млечни продукти и яйца (средно с 4%), зеленчуци (6.5%), продължи и поскъпването при масла и мазнини (4.5%). По-високи цени през месеца бяха регистрирани и при енергийните стоки и най-вече при транспортните горива – с 4.3%, както и при неенергийните нехранителни стоки – с 1.5%, като с най-голям принос бяха облекло и обувки. Годишният темп на инфлация продължи да се ускорява до 12.1%, като за това допринесоха най-вече хранителните стоки и в частност преработените храни. Поскъпването при храните бе 20.2% на годишна база и вече има водещ принос за годишното повишение на индекса, като заедно с енергийните стоки продължават да формират повече от 70% от годишният темп на инфлация. Базисната инфлация нарасна до 8.6% на годишна база през април.

## 4. Таблица: Данни за инфлацията.

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ		ГОДИШНИ ДАННИ [ANNUAL DATA]						МЕСЕЧНИ ДАННИ [MONTHLY DATA] 2022			
BG	мерна единица *	2016	2017	2018	2019	2020	2021	01'22	02'22	03'22	04'22
<b>—Инфлация</b>											
Индекс на потребителските цени	растеж, %	-0,8	2,1	2,8	3,1	1,7	3,3	9,2	10,0	12,4	14,4
Хармонизиран индекс на потребителски цени	растеж, %	-1,3	1,2	2,6	2,5	1,2	2,8	7,7	8,4	10,5	12,1
Цени на производител на вътрешния пазар	растеж, %	-2,9	4,2	4,1	3,8	-0,2	14,9	42,0	40,5	45,2	
Цени на производител на международния пазар	растеж, %	-3,5	6,1	3,8	2,0	-4,5	16,0	18,5	19,8	22,7	

### 3.1.6. Културни институции

НДК се извършват дейности, които са характерни за функциониращите културни институции в които се включват музеите, театрите и музикалните колективи (сценичните изкуства) и библиотеките.

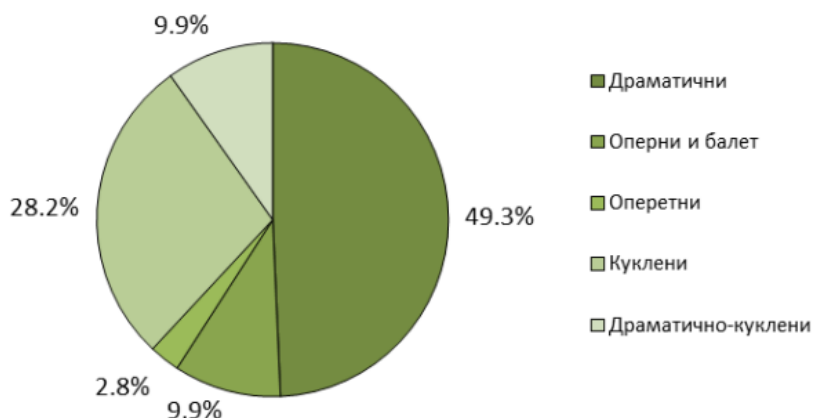
#### 3.1.6.1. Сценични изкуства

През 2021 г. в действащите 71 театъра в страната са организирани 9 970 представления, посетени от 885 хил. зрители, като спрямо 2020 г. представленията и посещенията се увеличават съответно с 42.0 и 15.2%.

Средният брой посетители на едно представление е 89 и намалява с 20 спрямо предходната година. Разпределението на театрите по вид и реализирани постановки през 2021 г. е следното:

- ✓ 35 драматични театъра с 4 582 представления;
- ✓ 20 куклени театъра с 3 328 представления;
- ✓ 7 драматично-куклени театъра с 1 143 представления;
- ✓ 7 оперни и балетни театъра със 729 представления;
- ✓ 2 оперетни театъра със 188 представления.

Фиг. 2. Структура на театрите по вид



#### 4. Таблица: Театри<sup>2</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021
Театри - бр.	74	75	74	71	71
Драматични	35	36	36	35	35
Оперни и балет	7	7	7	7	7

<sup>2</sup> [Culture 7.1.xls \(live.com\)](#)

	2017	2018	2019	2020	2021
Оперетни	2	2	2	2	2
Куклени	23	23	22	20	20
Драматично-куклени	7	7	7	7	7
Места - бр.	29370	29907	31263	28634	29679
Драматични	16780	16913	18148	15246	16228
Оперни и балет	4405	4405	4346	5228	4677
Оперетни	1540	1540	1544	1060	1520
Куклени	2950	3354	3409	3177	3334
Драматично-куклени	3695	3695	3816	3923	3920
Представления - бр.	15333	15155	15955	7021	9970
Драматични	6146	6360	6777	3021	4582
Оперни и балет	1122	1022	1017	630	729
Оперетни	365	363	329	136	188
Куклени	5774	5216	5638	2338	3328
Драматично-куклени	1926	2194	2194	896	1143
Среден брой представления на един театър - бр.	207	202	216	99	140
Постановки - бр.	1743	1789	1808	1405	1447
в това число: нови	366	330	356	176	269
Посещения - хил.	2222	2389	2516	769	885
Драматични	1137	1282	1354	371	449
Оперни и балет	307	313	326	137	136
Оперетни	94	91	98	29	30
Куклени	426	436	454	132	180
Драматично-куклени	258	268	283	100	91
Среден брой посещения					
На един театър - хил.	30	32	34	11	12
На едно представление - бр.	145	158	158	109	89

## 5. Таблица: ТЕАТРИ ПО СТАТИСТИЧЕСКИ РАЙОНИ ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

(Брой)

Статистически райони	Театри	Сцени	Места	Представления	Посещения
<b>Общо за страната</b>	<b>71</b>	<b>112</b>	<b>29679</b>	<b>9970</b>	<b>885408</b>
<b>Северна и Югоизточна България</b>					
Северозападен	7	14	3402	749	44093
Северен централен	9	15	3944	1116	92647
Североизточен	7	13	3208	1312	105369
Югоизточен	12	16	4973	1658	122609
<b>Югозападна и Южна Централна България</b>					
Югозападен	26	42	10563	3938	383126
Южен централен	10	12	3589	1197	137564

**6. Таблица: места, представления, посещения и приходи в театрите по форма на собственост през 2021 година**

	Театри - бр.	Места - бр.	Представления - бр.		Посещения - бр.		
			общо	на един театър	общо	средно на един театър	средно на едно представление
<b>Общо за страната</b>	<b>71</b>	<b>29679</b>	<b>9970</b>	<b>140</b>	<b>885408</b>	<b>12471</b>	<b>89</b>
Държавни театри	49	25414	8340	170	735325	15007	88
Общински театри	11	2720	1143	104	80953	7359	71
Частни театри	11	1545	487	44	69130	6285	142

	Приходи - хил. лв.				
	Общо <sup>1</sup>	в това число:			
		от билети	от участия в турнета в страната	от участия в турнета в чужбина	от участия в Европейски проекти и програми
<b>Общо за страната</b>	<b>118688</b>	<b>10731</b>	<b>2275</b>	<b>7</b>	<b>95</b>
Държавни театри	108247	8961	2187	4	52
Общински театри	8979	583	88	2	-
Частни театри	1462	1187	-	-	43

**7. Таблица: Места, представления, посещения - общо и в това число при турнета на театрите, по форма на собственост през 2021 година**

	Театри	Места	общо	Представления		Посещения		
				в т.ч. при турнета		общо	в т.ч. при турнета	
				в страната	в чужбина		в страната	в чужбина
<b>Общо за страната</b>	<b>71</b>	<b>29679</b>	<b>9970</b>	<b>3510</b>	<b>494</b>	<b>885408</b>	<b>384111</b>	<b>53874</b>
Държавни	49	25414	8340	2635	492	735325	280179	53474
Общински	11	2720	1143	518	2	80953	43752	400
Частни	11	1545	487	357	0	69130	60180	0

## 8. Места, представления, посещения - общо и в това число при турнета на музикалните колективи

	Музикални колективи	Места	Представления			Посещения		
			общо	в т. ч. при турнета		общо	в т. ч. при турнета	
				в страната	в чужбина		в страната	в чужбина
<b>Общо за страната</b>	<b>54</b>	<b>16531</b>	<b>1031</b>	<b>511</b>	<b>3</b>	<b>292540</b>	<b>176295</b>	<b>3000</b>
Държавни	10	5415	342	117	-	67054	27683	-
Общински	31	11116	576	383	3	197126	147682	3000
Частни	13	-	113	11	-	28360	930	-

През 2021 г. в страната са развивали дейност 54 музикални колектива - 5 филхармонии, 24 професионални ансамбъла за народни песни и танци и 25 оркестъра. Представленията на тези колективи се увеличават с 18.1% спрямо 2020 година. Дружества, сдружения и музикални компании са организирали следните прояви през 2021 година:

- ✓ естрадни (поп, рок, фолк и др.) - 220 концерта, посетени от 43.9 хил. лица;
- ✓ фолклорни - 178 концерта, посетени от 87.9 хил. лица;
- ✓ камерни и симфонични - 112 концерта, посетени от 18.2 хил. лица

## 9. Таблица: Музикални колективи <sup>31</sup>

	(Брой)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Музикални колективи	54	51	52	54	54
Представления	2342	2380	2546	873	1031
на един музикален колектив	43	47	49	16	19
Посетители общо	781513	780847	698343	232592	292540
на едно представление	334	328	274	266	284

<sup>1</sup> Филхармонии; Ансамбли за народни песни и танци; Оркестри.

## 10. Таблица: Рецитали и концерти

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.
Рецитали	14	3350	29	3150	22	3350	18	3050	20	2300
Концерти	1135	493898	1097	444028	1081	517259	484	133078	791	228590
естрадни (фолк, поп, рок)	522	228985	547	229887	374	226157	142	29880	220	43938

<sup>3</sup> [Музикални колективи | Национален статистически институт \(nsi.bg\)](https://www.nsi.bg/)

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.	Брой	Посещения - бр.
фолклорни	131	59920	139	55410	148	98630	86	36411	178	87920
симфонични	35	18124	52	23415	46	13972	28	8434	54	9454
камерни	78	9192	70	13356	80	16460	51	4648	58	8720
други	369	177677	289	121960	433	162040	177	53705	281	78558

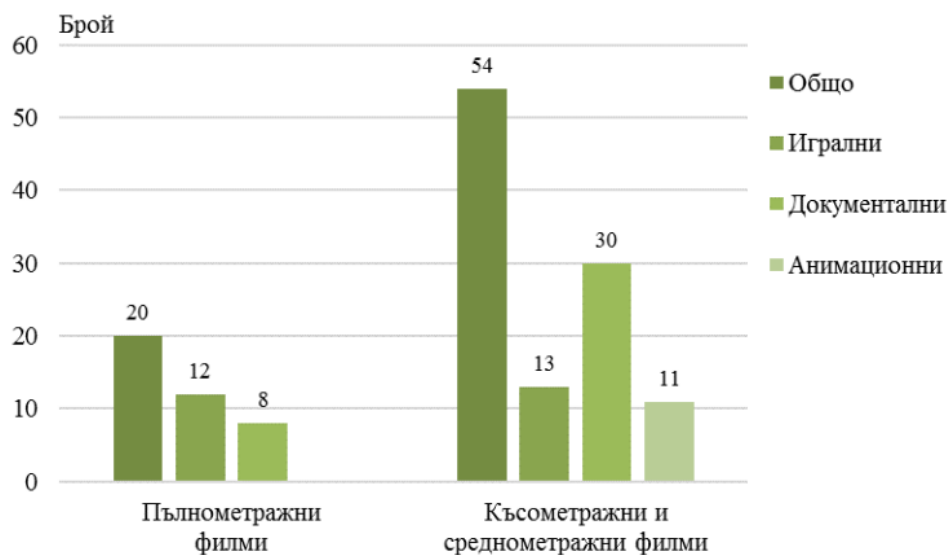
### 3.1.6.2. Аудио-визуална дейност

Аудио-визуалната дейност включва филмовото производство, дейността на кината, както и радио- и телевизионната програмна дейност.

### 3.1.6.3. Филмово производство

През 2021 г. са произведени общо 74 пълнометражни, късометражни и среднометражни филма, в това число 36 за кинорежата, 31 за телевизията и 7 за други цели. Произведените пълнометражни филми са 20 (12 игрални и 8 документални). Произведените късометражни и среднометражни филми са 54 (включващи 9 сериала с общо 256 епизода), от които 13 игрални, 30 документални и 11 анимационни

**Фиг. 6. Произведени филми по вид и жанр през 2021 година**



Лица според посещения на Културни забележителности по пол, възраст, образование, статут в заетостта и местоживееене

4. Таблица: Участие на населението на възраст 25-64 години в културни дейности и събития<sup>4</sup>

	Общо - бр.	1-3 пъти през последните 12 месеца		4-6 пъти през последните 12 месеца		Повече от 7 пъти през последните 12 месеца		Не посещавали през последните 12 месеца	
		брой	%	брой	%	брой	%	брой	%
<b>Общо</b>	<b>3 829 172</b>	<b>998 225</b>	<b>26.1</b>	<b>233 391</b>	<b>6.1</b>	<b>160 377</b>	<b>4.2</b>	<b>2 437 178</b>	<b>63.6</b>
<b>По пол</b>									
Мъже	1 924 997	432 616	22.5	98 519	5.1	62 367	3.2	1 331 495	69.2
Жени	1 904 175	565 609	29.7	134 872	7.1	98 009	5.1	1 105 683	58.1
<b>По възраст</b>									
25 - 34	909 790	260 669	28.7	59 091	6.5	43 986	4.8	546 045	60.0
35 - 54	1 970 616	524 144	26.6	128 702	6.5	92 886	4.7	1 224 884	62.2
55 - 64	948 766	213 413	22.5	45 599	4.8	(23505)	(2.5)	666 250	70.2
<b>По образование</b>									
Основно и по-ниско образование	610 361	(29491)	(4.8)	(2080)	(0.3)	(2074)	(0.3)	576 717	94.5
Средно образование	2 085 057	491 412	23.6	74 440	3.6	39 868	1.9	1 479 336	70.9
Висше образование	1 133 754	477 323	42.1	156 871	13.8	118 435	10.4	381 125	33.6
<b>По трудов статус<sup>1</sup></b>									
Заети	2 646 307	818 789	30.9	206 688	7.8	141 152	5.3	1 479 679	55.9
Безработни	581 243	63 363	10.9	(9799)	(1.7)	(5429)	(0.9)	502 651	86.5
Икономически неактивни	601 622	116 073	19.3	(16905)	(2.8)	(13795)	(2.3)	454 848	75.6
<b>По местоживеене</b>									
В градовете	2 832 767	863 806	30.5	217 440	7.7	153 783	5.4	1 597 738	56.4
В селата	996 405	134 420	13.5	15 951	1.6	(6594)	(0.7)	839 441	84.2

Лица според посещения на Представления на живо по пол, възраст, образование, статут в заетостта и местоживеене

5. Таблица: Участие на населението на възраст 25-64 години в културни дейности и събития<sup>5</sup>

	Общо - бр.	1-3 пъти през последните 12 месеца		4-6 пъти през последните 12 месеца		Повече от 7 пъти през последните 12 месеца		Не посещавали през последните 12 месеца	
		брой	%	брой	%	брой	%	брой	%
<b>Общо</b>	<b>3 852 978</b>	<b>1 119 292</b>	<b>29.1</b>	<b>297 605</b>	<b>7.7</b>	<b>169 452</b>	<b>4.4</b>	<b>2 266 629</b>	<b>58.8</b>
<b>По пол</b>									
Мъже	1 934 431	492 942	25.5	112 037	5.8	61 499	3.2	1 267 954	65.5
Жени	1 918 547	626 350	32.6	185 568	9.7	107 953	5.6	998 675	52.1
<b>По възраст</b>									
25 - 34	915 011	279 033	30.5	83 980	9.2	45 540	5.00	506 457	55.3
35 - 54	1 988 166	594 202	29.9	167 854	8.4	90 777	4.6	1 135 333	57.1
55 - 64	949 801	246 057	25.9	45 771	4.8	(33135)	(3.5)	624 838	65.8
<b>По образование</b>									
Основно и по-ниско образование	614 187	61 284	10.0	(25752)	(0.4)	(3537)	(0.6)	546 791	89.0
Средно образование	2 099 387	577 982	27.5	88 313	4.2	47 892	2.3	1 385 200	66.0
Висше образование	1 139 405	480 027	42.1	206 717	18.1	118 023	10.4	334 638	29.4
<b>По трудов статус<sup>1</sup></b>									
Заети	2 668 495	883 290	33.1	259 613	9.7	142 194	5.3	1 383 398	51.8
Безработни	583 643	100 319	17.2	(9271)	(1.6)	(10606)	(1.8)	463 448	79.4
Икономически неактивни	600 839	135 682	22.6	(28721)	(4.8)	(16653)	(2.8)	419 783	69.9
<b>По местоживеене</b>									
В градовете	2 852 706	952 563	33.4	286 615	10.0	159 263	5.6	1 454 265	51.0
В селата	1 000 272	166 729	16.7	10 990	1.1	(10189)	(1.0)	812 364	81.2

<sup>4</sup> Култура | Национален статистически институт (nsi.bg)

<sup>5</sup> Култура | Национален статистически институт (nsi.bg)

### 3.2 Анализ на конкурентната среда.

Основният пазар, на който функционира дружеството е свързан с: Организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конферентни и обществено-политически прояви в страната и чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно- и вътрешнотърговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности. Обобщаващата информация за културната дейност в страната е показана в т. 3.1.

Освен с дейностите, характерни за културна институция, НДК разполага и със значителни площи, от които реализира доходи чрез отдаване под наем. За целите на настоящата програма е проведено проучване обхващащо наемни площи в София, включително театрални зали и кинозалони, но само за целите на провеждане на конферентни събития. Проучването съдържа и информация относно предоставени технически услуги. Информацията е събирана чрез изпращане на писмени запитвания до различни конферентни центрове, провеждане на телефонни разговори, както и чрез получаване на информация от трети източници.

Пълни оферти, включително техническо оборудване и оферти за кетъринг, са предоставени от *Sofia Event Centre (SEC)*, *Best Western Expo Sofia* и *Inter Expo Centre*. Основните конферентни комплекси – конкуренти на НДК, разполагат с каталози с включени ценови листи на водещи кетъринг фирми, които изпращат заедно с офертите.

Обект на проучването са конферентни зали и салони, отговарящи на капацитета на зали 3 до 11 на НДК, но за някои конферентни комплекси са представени и зали с по-малък капацитет.

Основни конкуренти са по – големи хотели, в които има изградени конферентни зали, резиденция „Лозенец“, Централния военен клуб от военнослужещи и цивилни служители. Цените на предоставените услуги са както следва:

**6. Таблица Аналози**

Обект	Капацитет	Цена	Съпоставима наша зала
Хотел Хаят	600 човека	1 800 лв./ден	Зала 3
Хотел Рамада	10 човека	1 324,64 лв./5 часа	Зала 10
Експоцентър			
Зала Витоша	500 човека	2 400 лв./ден	Зала 3
Халета	2 500 м2	500 – 600 лв./час	Зала 3
Конгресен център със салон	500 места	2 400 лв./ден	Зала 3

Друг основен конкурент е резиденция „Лозенец“. Цените ѝ се определят на основание Заповед № 1046 / 20.06.2020 г. на изпълнителния директор „Военни клубове и военно дело“, както следва:



**1. Единични такси за ползване на зали, лятна градина и обслужващи помещения на резиденция:**

№	Наименование	Капацитет/ брой места	Цени с вкл. ДДС в лева ( работно време от 09:00 до 23:00 часа)		
			от 1 до 3 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	от 3 до 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	над 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)
1.	Заседателна зала	150	750	1500	1800
2.	Трапезария	30	350	700	1100
3.	Зала за коктейли	150	1200	2400	3000

4.	Конферентна зала	100	500	1000	1600
5.	Библиотека	30	350	700	1100
6.	Кухненско помещение	300 м <sup>2</sup>	-	250	350
7.	Лятна градина	до 150 човека	-	2400	3600
		от 150 до 300 човека	-	4200	4800
		от 300 до 500 човека	-	4800	5400

**2. Пакетни такси за провеждане на мероприятия в залите и лятната градина на резиденция „Лозенец“:**

№	Наименование	Капацитет/ брой места	Цени с вкл. ДДС в лева ( работно време от 09:00 до 23:00 часа)
1.	зали и лятна градина	до 150 човека	8 400
		от 150 до 300 човека	9 600
		от 300 до 500 човека	10 800
2.	всички зали на 1 етаж	460	7 700

*Забележка № 1:* Към пакетните цени не е включено ползване на кухненското помещение.

*Забележка № 2:* При получена заявка за провеждане на мероприятия в залите и/или лятната градина на резиденция „Лозенец“ от 3 (три) до 7 (седем) поредни дни заявителя ползва **15%** отстъпка на ден от горепосочените пакетни цени, а над 7 (седем) поредни дни заявителя ползва **30%** отстъпка на ден от горепосочените пакетни цени.

Друг основен конкурент са залите на „Военни клубове и военно дело“, Цените им се определят на основание Заповед № 1045 / 20.06.2020 г. на изпълнителния директор „Военни клубове и военно дело“, както следва:

№	Наименование на залите	Капацитет/ брой места	Цени с вкл. ДДС в лева ( работно време от 09:00 до 23:00 часа)		
			До 3 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	От 3 до 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	Над 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)
1.	Концертна зала	400	900	1 700	2 100
2.	Зала 1	150	200	300	500
3.	Тържествена зала	150	300	500	800
4.	Приемна зала	25	100	150	200
5.	Зала галерия	30	100	150	200
6.	Музикална зала	80	200	300	500

III. Определям следните такси за провеждане на мероприятия в залите в Централния военен клуб от държавни учреждения, институции, ведомства, организации, физически и юридически лица:

1. Единични такси за ползване на залите:

№	Наименование на залите	Капацитет/ брой места	Цени с вкл. ДДС в лева ( работно време от 09:00 до 23:00 часа)			
			до 1 час	от 1 до 3 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	от 3 до 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)	над 6 часа (от 09:00 до 23:00 часа)
1.	Концертна зала без тераси	400	600	1200	3000	4 200
2.	Концертна зала с тераси	500	800	1400	3300	4 500
3.	Зала 1	150	250	500	1 000	1 500

*AKS*

4.	Тържествена зала	150	450	900	2 000	2 400
5.	Приемна зала	25	150	300	700	850
6.	Зала галерия	30	150	300	700	850
7.	Музикална зала	80	250	500	1 200	1 500
8.	Тераса на партера	-	-	-	250	350
9.	Тераса на втори етаж	-	-	-	250	350

**Забележка:** При получена заявка за ползването на зала над 6 часа от 3 (три) до 7 (седем) поредни дни, заявителя ползва **15%** отстъпка, а над 7 (седем) поредни дни **30%** от таксата за един ден.

## 2. Комплектни цени за провеждане на мероприятия в залите:

№	Наименование на залите	Цени с вкл. ДДС в лева (работно време от 09:00 до 23:00 часа)
1.	зали Тържествена, Приемна, Галерия, Музикална и тераса на втория етаж (общо) за цял ден	5000
2.	всички зали в Централния военен клуб (общо) за цял ден	10 200

**Забележка:** При получена заявка за провеждане на мероприятия в залите на Централния военен клуб от 2 (два) до 7 (седем) поредни дни заявителя ползва **15%** отстъпка на ден от горепосочените комплектни цени, а над 7 (седем) поредни дни заявителя ползва **30%** отстъпка на ден от горепосочените комплектни цени.

Направено е подробно проучване на конкурентите както следва:

## 7. Таблица: Информация за основните конкуренти на НДК

КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
Зала „Универсиада“		Без ДДС	Цената на залата включва подаване на ток, вода, почистване, екип, колони, микрофон и пулт	Разполага с 3 зали (една за 45 души)
Зала	3000	3000 лв./08-22 ч.	--	
Зала	350	1200 лв.	--	
„Интер Експо Център“ <a href="http://iec.bg/bg/congress-center">http://iec.bg/bg/congress-center</a>	Киносалон	Цените са в EUR с ДДС	Цената на залите включва WIFI, почистване, портиер, гардероб (без персонал), климатизация, насочващи табели.	В цените на залите се включва 1 час безплатна подготовка.
<p>Конгресният център ИЕС разполага с:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 конгресни зали с капацитет от 20 до 450 места.</li> <li>• Изложбени зали: 6 с капацитет до 2200 души всяка</li> <li>• Провеждане на събитие с над 5000 души.</li> <li>• Цялостна консултация, комплексно обслужване и квалифицирано съдействие в планирането и провеждането на събития.</li> <li>• Възможности за техническо обезпечаване на събитията както със собствена техника, така и чрез най-добрите и</li> </ul>				

КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
утвърдени специалисти в областта.				
Зала „Витоша“/ 355 кв. м.	450 д.	940 EUR/8 часа 744 EUR/4 часа	Пакет Зала „Витоша“ от 360 EUR (озвучаване без микрофони, мултимедия, 5500 lm, VGA сплитер, 2 бр. 42" обратен монитор, екран 4x3 мм., сценично осветление, катедра, техническа поддръжка)	Наемът на залата зависи и от брой посетители. До 350 д. цената е 744 EUR/8 часа, респ. 432 EUR/4 часа.
Зала „Мусала“/ 173 кв.м.	140 д.	408 EUR/ 8 часа 234 EUR/4 часа 138 EUR/2 часа	--	Класна стая – 140 д. О образно – 44+75 д. П образно – 38+75
Зала „Родопи“/ „Вихрен“ /108 м. кв.	100 д.	324 EUR/ 8 часа 180 EUR/ 4 часа 108 EUR/ 2 часа	--	Класна стая – 50 д. О образно – 40+60 д. П образно – 20+80
Зала „Пирин“/ „Руен“/ 53 кв. м.	50 д.	168 EUR/ 8 часа 108 EUR/ 4 часа 72 EUR/ 2 часа	--	Класна стая – 30 д. О образно – 24 д. П образно – 20 д.
Зала „Рила“/ 53 кв. м.	Семинарна зала	204 EUR/8 часа 144 EUR/ 4 часа 108 EUR/ 2 часа	--	О образно – 20 д.
Зала „Панорама“ /270 кв. м.	Презента- ции коктейли до 100 д.	624 EUR/ 8 часа 396 EUR/ 4 часа 252 EUR/ 2 часа	--	--
Фойе Конгресен център/340 кв. м.	Кетъринг зона	294 EUR/8 часа 180 EUR/ 4 часа 108 EUR / 2 часа	--	При използване за изложбена зона търговските площи се заплащат на кв. м.
<b>„София Хотел Балкан“</b>	<b>Театър</b>	<b>Цените са в евро</b>	<b>*</b>	
Хотелът разполага с бизнес център и 5 конферентни зали - Сердика, Средец, Роял, Пирин, Рила. Конферентните зали са за минимум 20 и максимум 600 човека. Зала "Сердика" има капацитет от 70 до 220 места. Зала "Средец" е с капацитет от 70 до 220 места. "Кралска" Зала предлага от 150 до 700 места. *Съоръженията и оборудването в Конгресен център Шератон включват системи за симултанен превод, аудио и видео системи, високо-скоростен интернет, оборудване под наем.				
Кралска бална зала/648 кв. м/43.2мx15м	650	3300 EUR	--	--
Зала Сердика/231 кв.м	220	1900 EUR	--	--
Зала Средец/231 кв.м.	220	1900 EUR	--	--
<b>„Best Western Expo Sofia“</b> <a href="https://www.hotelexposofia.com/bg/hotel/meetings-events-2.html">https://www.hotelexposofia.com/bg/hotel/meetings-events-2.html</a>		<b>Цените са в лева с ДДС</b>	--	<b>*Договорените плащания към хотела са извършват поне 2 дни предварително</b>
Best Western Expo Sofia предлага мултифункционални конферентни и банкетни зали, подходящи за всякакъв вид събития. Осемте заседателни зали на Бест Уестърн Хотел имат капацитет до 1200 делегати. Всички конферентни зали са със естествена дневна светлина, високоскоростен интернет и техническо оборудване.				
Зала „Панорама“/ 184 кв.м	220 д. (театър)	700 лв./8 часа 500 лв./4 часа	Цената на залата включва флипчарт, проектор, екран 2.45 x 2.45, WiFi,	Предлагат 30% отстъпка от наем на залата при поръчка на две кафе паузи.

КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
			безплатен паркинг	
„Sofia Event Centre,, (SEC) <a href="http://www.secevents.bg/capacity-and-setup">http://www.secevents.bg/capacity-and-setup</a>	Театър	Цените са в евро	Пакет за 1398,00 EUR с ДДС (озвучаване + безжични микрофони, осветление, проекция, монтаж, техническа поддръжка)	Съгласно получена оферта
SEC е мултифункционална зала, подходяща за провеждане на всякакъв вид събития – конференции, конгреси, гала вечери и награждавания, церемонии, ревю-спектакли, камерни концерти, изложения, стартиране на нови продукти, сватби, политически форуми, тв формати и много други. Предлага условия за провеждане на всякакъв формат конгресни събития: до 1400 души (театрална подредба), гъвкави пространствени решения (разделяне до 5 зали), различни възможни подредби на залите, най-новото в аудио-визуалната техника (вкл. професионална поддръжка), аудио/видео конферентна връзка, цифрови конферентни системи, иновативен сценичен дизайн, ВИП достъп. Предлага безплатен паркинг до 4 часа. Комплекстът разполага с три фойета с площ 315 кв. м. (фойе 1), 255 кв.м. (фойе 2). 567 кв. м. (фойе 1 + „Гама”). Възможност за комбиниране на пространства – зала „Алфабета” (893 кв.м за 1000 д. театър), зала „Бетагама” (804 кв.м за 1060 д. театър).				
Зала „Алфа“ (1+2)/360 кв.м.	до 320 д.	772,20 EUR с ДДС /ден	Наемът включва WiFi	Цена на залата съгласно получена оферта
Зала „Бета“/548 кв.м.	600 д.	2200 EUR/ден	--	Цена на залата съгласно проведен тел. разговор с представител на SEC
Зала „Гама“/255 кв.м.	220 д.	826 EUR/ден	--	Цена на залата съгласно проведен тел. разговор с представител на SEC
Зала „Сигма“/1148 кв.м.	1400 д.	3300 EUR/ден	--	Цена на залата съгласно проведен тел. разговор с представител на SEC
Зала „Панорама“	-	700 EUR/ ден	--	Цена на залата съгласно проведен тел. разговор с представител на SEC
Хотел „Хилтън” <a href="http://www.hiltonhotels.com/bg_BG/bulgarija/hilton-sofia/">http://www.hiltonhotels.com/bg_BG/bulgarija/hilton-sofia/</a>		Цени в лева без ДДС	--	Наемът включва задължително ползване на кетъринг на „Хилтън” по 11 лв. на човек/ден (кафе, вода и бисквити)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilton Sofia има атриум за ексклузивни събития за до 500 души</li> <li>• Балната зала „Мусала“ предлага амфитеатрални съоръжения за 320 участници</li> <li>• 6 многофункционални, разнообразни заседателни зали за социални събития, приеми или срещи</li> <li>• Предлага се прожектиране на пълноцветно изображение на хотелската фасада за рекламиране на събития на клиенти в града</li> <li>• Лятна тераса „Южен парк“ – за барбекю вечери, приеми на открито или специални поводи</li> </ul>				
Бална зала „Мусала”	до 300 д.	3500 лв./ден	--	Капацитетът на залата до 300 души (театър) без президиум и преводни кабинни поради ограничено пространство. За почивни дни се заплаща по-ниска наемна цена.
Хотел „Маринела София” <a href="http://www.hotel-">http://www.hotel-</a>		Цените са в евро	Цените не включват техника	

КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
<a href="http://marinela.com/bg/conference-bg/zali-bg.htm">marinela.com/bg/conference-bg/zali-bg.htm</a>				
<p>Конферентният комплекс разполага с 13 зали за срещи, голяма бална и конферентна зала, както и зала на последния етаж на хотел „Маринела“, с гледка към София. Голямата конферентна зала „София Гранд“ е с размери 775 кв.м и максимален капацитет 1200 души (коктейл) с възможност за разделяне на три по-малки зали. Няма слънчева светлина. Зала EFFE на хотел "Маринела" е многофункционална зала за големи корпоративни събития, изложения, конференции, музикални събития, концерти и частни партита. Капацитетът на зала EFFE е от 140 до 1000 души, което я прави гъвкава и приспособима за всякакъв вид мероприятия - от рожден ден, сватба или фирмен тиймбилдинг, през средно голяма или голяма конференция, до мащабно събитие под формата на бизнес изложение или значимо културно събитие. За различните сезони мястото предлага и възможността за затворена площ от 900 кв.м или отворена площ от 1500 кв.м, която може да бъде както част от основната зала, така и отделна зона за първоначално посрещане на гостите, зона за пушачи, открита изложбена част и др.</p>				
Зала EFFE	1000 д.	5000 EUR/ден		Информацията не е от „Маринела София”
Зала „София Гранд“/775 кв.м	700 д. (театър)	3500 EUR/ден	--	Информацията не е от „Маринела София”
Зала „Киото“/150 кв.м	120 д.	540 EUR/ден	--	Информацията не е от „Маринела София“
<b>Център „Venus”</b> <a href="http://www.conferencihall.eu/zali.html">http://www.conferencihall.eu/zali.html</a>		<b>Цените са в лева без ДДС</b>	<b>Цените не включват техника</b>	
<p>Център „Venus” предлага площи от 20 до 700 м2 с без допълнителни разходи за консумативи или ограничения в срока на наемане. Като предимство се посочва отличната локация в топ центъра на град София, с лице на бул. “Дондуков”, на 100 м. от Министерски Съвет, хотел “Шератон”, Президентството и площад Батенберг и отлични транспортни комуникации. Имат на разположение кетъринг, оптичен и безжичен интернет, флипчартове, мултимедия, 1920×1080 яркост: 2500 ANSI lum. По заявка предлагат допълнително оборудване. Предлагат платен паркинг по 1 лв./час. Намира се на бул. „Княз Александър Дондуков” 9.</p>				
Зала VENUS	200 д.	450 лв./8 часа	--	--
Зала	120 д.	300 лв./8 часа	--	--
Зала	80 д.	200 лв./8 часа	--	--
				--
Зала	40 д.	150 лв./8 часа	--	--
<b>„Essence Center”</b> <a href="http://essence-center.com/">http://essence-center.com/</a>			<b>Цените не включват техника</b>	
<p>“Есенс център” е ексклузивен конферентен център, създаден през октомври 2021 г. Намира се на ул. „6ти септември“ 37, самостоятелна сграда във вътрешен двор. Общата площ е 720кв.м., сградата предлага конферентни и учебни зали под наем, подходящи за бизнес тренинги, лекции, семинари, презентации и събития с разнороден характер. Центърът разполага с голяма семинарна зала за над 120 човека, тренинг зала за 40 човека и още четири зали за обучения в малки групи за около 15-20 човека, както и клубно пространство за организиране на събития в неформална среда. Безплатните услуги включват вода и чай, ползване на флипчарт и wi-fi. Ако събитието изисква кетъринг, Есенс Център може да го организира. Предлагат професионална озвучителна система и мултимедия с екран, както и преводни системи. Намират се на ул. „6-ти Септември” 3.</p>				
Зала	над 50 д.	360 лв./5 часа	--	--
Зала	50 д.	180 лв./4	--	Между 19:00-22:часа
<b>„Sofia Tech Park”</b>		<b>Цените са в лева</b>	<b>Цените не включват техника</b>	--
„Джон Атанасов“	400 д.	4000 лв./ден	--	Информацията не е от „Sofia Tech Park”
Зала	200-250 д.	3000 лв./ден	--	Информацията не е от „Sofia Tech Park”
<b>Федерация на научно-техническите съюзи – ФНТС</b>		<b>Цени в лв. без ДДС</b>	--	--

КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
www.fnts.bg/bg/				
Дом на науката и техниката - гр. София, предлага зали под наем за провеждане на научно-технически мероприятия, международни симпозиуми, конгреси, конференции, курсове, концерти, коктейли и др. Предлагат зали с площи от 39 м2 до 200 м2. Комплексът разполага с 6 зали. Залите са оборудвани с мултимедийни проектори. Залата за концерти е с капацитет 300 места, театър. Зала 4 „Проф. Асен Златаров” разполага с голям екран, перфектна акустика, осветителна техника, мултимедия. Благодарение на подвижните столове, тя предлага следните варианти за конфигуриране: театрална зала с триста места, преподаване с цел използване за: класна стая, прием, съвещание – П-образна маса, О-образна маса. Намира се на ул. "Г.С.Раковски" № 108.				
Зала 4 „Проф. Асен Златаров”	до 300 д.	375 лв./4 часа 475 лв./над 4 часа	--	475 лв./4 часа в почивни и празнични дни 575 лв./над 4 часа в почивни и празнични дни
ТЕАТРИ/КИНОСАЛОНИ				
Театър/салон	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
Народен театър „Иван Вазов” <i>Голяма сцена</i>	780	7000 лв./1 ден	заплащат се отделно	цената е ориентировъчна
Народен театър "Иван Вазов" <i>Камерна сцена</i>	135	2300 лв./1 ден	заплащат се отделно	цената е ориентировъчна
Театър „Българска армия” <i>Голяма сцена</i>	530	4000 лв./1 ден	цената включва осветление, озвучаване, екип; нямат мултимедия с проектор	за ползване на по-голям екип от пакетния, се заплаща допълнително, приблизително около 500 лв.
Сатиричен театър „Алеко Константинов”	509	340 лв./1 час около 4080 лв./1 ден	цената включва оборудване, с което разполага	екип, реализиращ проявата е около 400 лв./1 ден
Младежки театър „Николай Бинев” <i>Голяма сцена</i>	450	500 лв./1 час около 6000 лв./1 ден	цената включва технически услуги	залата се наема за най-малко 5 часа; от вторник до неделя в цената се включва екипа, в понеделник се заплаща допълнително
Младежки театър „Николай Бинев,” <i>Камерна сцена</i>	90	300 лв./1 час около 3600 лв./1 ден	цената включва технически услуги	от вторник до неделя в цената се включва екипа, в понеделник се заплаща допълнително
Модерен театър – София	400	2300 лв./1 ден с 3 часа подготовка предварително	заплащат се отделно	екип, реализиращ проявата от 8 души е около 730 лв./ 1 ден
Нов драматичен театър – София	150	500 лв./1 ден	няма	цената само зала и фойе
Театър "Ателие" 313	110	250 лв./1 ден	цената включва технически услуги	няма озвучаване
НАТФИЗ	423	120 лв./1 час	--	--
The Art Foundation	40	30 лв./1 час; 150 лв./ 1 ден	--	--
Арт театър-Руски- културно- информационен център	260	400 лв./13:00 до 21:00 ч.	--	--
Столичен куклен театър	250	300 лв./1 час ; 4200 лв. на ден	--	150 лв.репетиция с екип и 80 лв. репетиция без екип



КОНГРЕСНИ И ИЗЛОЖБЕНИ ЦЕНТРОВЕ				
Наем площ	Места	Цена	Технически услуги	*Забележки
Софийска филхармония	1128	6590 лв./ 6 часа	настройка роял, персонал, осветление	--
Музикален театър	740	6000 лв./1 ден	--	--
Българско национално радио - Първо студио	300	168 лв./1 час с ДДС; 2352 лв. на ден - 8-22 ч	--	--
Зала БИАД	250	375 лв./4 часа; 475 лв./8 часа	--	за почивни и празнични дни има завишаване на цената
Малък градски театър зад канала	200	3000 лв./1 ден	--	--
Театър "Сълза и смях"	голяма зала 470 места; камерна зала 150 места	голяма зала - 2000 лв.; камерна зала- 1000 лв.	--	--
Театър „София”	314	2000 лв./8 часа	--	малка зала 70 места-518 лв.
City Mark Art Centre	300	5200 лв./ден без ДДС	в цената не влиза техническо оборудване, но възможно да се договори да се включи такава.	Обичайно не се отдава на ден, а по часови диапазони (9-12 ч. - 1500 лв.; 6-9 часа 3200 лв. без ДДС)
Кино “Одеон”	150	360 лв./час без ДДС	цента е за други събития, а не кинопрожекции	цената включва наема на залата
Зали към “Столична библиотека”			--	--
Зала "Надежда"	90	70 лв./час	--	--
Зала "Вяра"	64	60 лв./часа	--	--
Мраморно фойе	50 седащи	90 лв./час	--	--
Зала "Виктория"	workshop	80 лв./ден	--	--
Фойе партер		60 лв./час	--	--
Галерия “София”		200 лв./5 р. дни; 400 лв./10 работни дни	--	--

### 3.3 Допускания за развитието на икономическата среда и перспективите на предприятието;

Развитието на следните фактори могат да имат негативно влияние върху дейността на НДК:

- Нарастващата инфлация. Прогнозите, както на правителството, така и на международните институции, показват покачване на инфлацията в краткосрочен план. Инфлационният скок ще се отрази върху цените на парното, осветлението и други технически параметри във функционирането на НДК и съответно върху разходите на дружеството.
- Високите цени на енергоносителите. Предвижданата продължителна война в Украйна неминуемо ще продължи да дава отражение върху цените на



енергоносителите, което ще доведе до покачването на разходите за поддръжка на дейността на НДК / отопление, електричество /

- Евентуална нова вълна на корона-вируса би довела до ново ограничаване на дейността на НДК и съответно до финансови загуби;

## 4 Стратегически цели.

Собствеността на Държавата в Публично Предприятие „НДК - Национален Конгресен център“ ЕАД е безспорно и има стратегическо значение. Основната стратегическа цел е да се защитават националните икономически и стратегически интереси в следните области, заложи в т. I.2. на Политиката на държавата в управлението на държавните предприятия за развитие и управление на имоти свързани с осъществяване на културни, конгресно-конферентни, обществено-политически прояви от общонационален мащаб чрез:

- организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конферентни и обществено-политически прояви в страната и в чужбина;
- дейност свързана с организиране на фестивали, изложби, спортни прояви;
- информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност;
- специализирана телевизионна, видео- и звукозаписна дейност, рекламна, комисионна дейност, обществено хранене и други незабранени от закона дейности.
- отдаване под наем на предоставеното движимо и недвижимо имущество, външно - и вътрешно;

Тези цели се реализират чрез провеждане на специфични политики по отношение на поддържащи или управляващи активи за които съществува забрана за приватизация.

Основните направления за реализация са:

а.) Стимулиране на икономическата активност - обединяване на потенциала на културните институции, науката, обществените и стопански организации и развитие на конгресната дейност;

б) Развитие и управление на имоти със специфични възможности и предназначение за осъществяване на културни, конгресно-конферентни, обществено-политически прояви от общонационален и международен мащаб;

в) Опазване на общонационалните културни ценности.

**Основната стратегическа цел на ръководство на Дружество е подготовка, организация и създаване на условия за дългосрочното и безпроблемно функциониране на стратегическите, оперативните и административните процеси в съответствие с актуалните и съвременни очаквания на културната и бизнес среда, както и в синхрон с изискванията на разпоредбите на Търговският закон и Законът за публичните държавни дружества.**

В този смисъл, „НДК Национален конгресен център“ ЕАД, има за цел да осигурява необходимата инфраструктура за актуални прояви на изкуствата, културата, науката и образованието, в т.ч. спектакли, рецитали, изложби, концерти, филми, фолклорни прояви, естрада, за нови тенденции и да дава начален тласък на експерименти, поощрявани на новаторството, да служи за център, предоставящ актуална и ретроспективна информация за най-значими тенденции и явления в развитието на изкуствата, културния отход, неформалното образование и всички раздели на духовния живот в страната, които са функция на държавата и са със съществено влияние върху обществения живот в страната и развитието на социума.

За периода 2022-2026 г. НДК си поставя следните стратегически цели:

- Утвърждаване на мястото и ролята на НДК в национален план като водещо обществено и културно средище;
- Компенсиране на пазарния натиск върху НДК при дейности, осигуряващи услуги със социално предназначение /културни и други прояви/, чиито цели не могат да бъдат постигнати чрез обичайните търговски практики.
- Да запази и развива дейностите, които определят характерния облик на Двореца като център на ключови за столицата и страната културни и конгресно-конференционни събития;
- Да подкрепя българската култура като продуцент и копродуцент на собствена културна програма в партньорство с институции, неправителствен сектор и бизнес;

#### **4.1 Цели и приоритети на НДК**

Тези стратегически цели ще бъдат постигнати чрез:

- Трайно стабилизиране и подобряване на финансовите и стопанските показатели на дружеството и неговата конкурентна способност в краткосрочна и средносрочна перспектива.
- Подобряване на корпоративното управление. Оптимизиране на структурата на управление Дружеството. Усъвършенстване и подобряване на работните методи и взаимодействие между отделните звена;
- Утвърждаване на международния престиж на НДК и кандидатстване по международни програми;
  - Осигуряване на устойчивото развитие, чрез дългосрочни проекти, които създават постоянна заетост и добавят стойност към репутацията на Двореца.
  - Разработване на стратегически план и пълен инвестиционен разчет за поетапно възстановяване на сградния фонд и системите; осигури на готовност за домакинство на международни срещи на високо ниво и съпътстващи събития;

#### **4.2 Краткосрочни цели**

Основната краткосрочна цел е оптимизиране на финансовите показатели на дружеството чрез:

- Фокус върху дейностите по управление на активите, репутацията и осигуряването на заетост на залите със събития;

- Засилване на контактите с държавни институции, международни дипломатически представителства, културни институти, местни власти, браншови сдружения и представители на бизнеса по привличане на нови клиенти и партньори; поддържане на мрежата от взаимовръзки;
- Обезпечаване на ефективни инструменти за комуникация: внедряване на нови софтуерни решения по отношения на системата за продажба на билети, въвеждане на BMS система;
- Подобряване на системата за управление на имуществото чрез въвеждане на софтуерни решения;
- Продължаване на дейностите по предприетите начинания, които да осигурят устойчиво развитие и трайна заетост на сградния фонд чрез: създаване на център за културно-исторически туризъм и на постоянна експозиция/музей в НДК;
- Минимизиране на разходите, чрез провеждане на мероприятия за подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд, въвеждане на енергоспестяващи решения;
- Оптимизиране на управленската структура.
- Актуализиране състоянието на активите, включени в инвентарния опис на Дружеството чрез стриктно прилагане на изискванията на МСФО 13 и оптимизиране на амортизационния план;
- След набавяне на необходимата документация да се направят постъпки сградния фонд на НДК да бъде обявен за НКЦ и вписан в списъка на Недвижимите културни ценности към МК. Това ще доведе до оптимизация на размера на местните данъци за НИ.

#### **4.2.1. Външни събития и собствена културна дейност**

Реализирането на краткосрочните цели ще се постигне чрез:

- Повишаване на приходите на НДК от организирането на културни събития, конгресно-конферентни прояви, изложения и собствена продукция;
- Увеличаване на популярността, заетостта и приходите от двете собствени фестивала „Киномания“ и „Новогодишен музикален фестивал“; увеличаване на дела на съвместни продукции с културни институти и организации;
- Увеличаване на заетостта с външни събития;
- Осигуряване на гъвкава ценова политика с въвеждането на нов ценоразпис на услуги, обемни и сезонни отстъпки; подобряване на качеството в услугите по организиране на събития;
- Изработване на проект за предлагане на комплексна конферентна услуга;
- Запазване на традиционните B2B изложения, създаване на нови формати за изложения и привличане на вече утвърдени събития;
- Доразвиване на дейността на Софийско конгресно бюро с привличане на Столична община; възстановяване на членството на София в международни европейски организации.

#### **4.2.2. Управление на собствеността.**

- Запазване на заетостта на офисни, търговски и складови площи по дългосрочни договори за наем над 90%; обособяване на нови наемни площи;
- Осигуряване на поне 50% от всички приходи от дългосрочни договори за наем;
- Събираемост на просрочените вземания от клиенти и наематели;
- Частични ремонти и подмяна на оборудване в основните зали за събития, генериращи приходи – Зала 1, Зала 3, кино „Люмиер“; Зала 2;
- Частична рехабилитация на системите за пожарна безопасност и електрозахранване;
- Изготвяне на прединвестиционно проучване във връзка с решаване на проблема свързан с енергийно неефективните сгради.
- Изготвяне на план и инвестиционен разчет за решаване на проблемите със собствеността, актуализиране на правното състояние на недвижимото имущество в публичните регистри, вкл. и в Столична община и счетоводните регистри;

#### **4.2.3. Човешки ресурси и заплащане**

- Да се оптимизира структурата на управление, да се изгради маркетингово звено за проучване и развитие на пазара на предлаганите от НДК услуги;
- Да се създаде и реализира програма за текущо повишаване на квалификацията на човешкия ресурс, което ще доведе и до оптимизиране на броя на персонала в различните звена ще доведе до повишаване на качеството на предлаганите услуги и респективно до увеличаване на трудовото възнаграждение на работещите в различните звена;
- До 2021 г. дейност Охрана и сигурност е била изпълнявана от външно дружество. След месец октомври 2021 г. тази дейност се изпълнява от хора назначени на трудов договор към НДК (увеличен е щата с 27 човека). По този начин се спестяват по 70 000 лв. на месец;
- Предоставяне на служителите и работниците Ваучери в общ размер на 22 000 лв.;
- Подсигурява се Работно облекло на служителите и работниците в НДК в размер на 10 000 лв.;
- Организирани са ежегодни Медицински прегледи за профилактика;

#### **4.2.4. Приоритети в средносрочен хоризонт**

- Поетапно възстановяване на сградния фонд и системите на база на стратегически план и пълен инвестиционен разчет:
  - енергийна паспортизация и повишаване класа на енергийна ефективност;
  - подмяна на осветлението с енергоспестяващо;
  - технологична оптимизация на абонатната станция;
  - въвеждане на електронна система за контрол на топлоподаването;
  - подмяна на оборудването по климатичната система;

- поетапна подмяна на ВиК системата;
- изграждане на нова интегрирана система за управление на сградните системи; нова пожароизвестителна система;
- интегриране на система за контрол на достъпа
- Осъществяване на проектите за устойчиво развитие, които гарантират постоянна заетост;
- Поддържане на тенденция за трайно нарастване на заетостта и дела от приходите от организиране на външни културни събития, конгресни и конферентни прояви, изложения, собствени продукции и копродукции;
- Поддържане на оперативна печалба при влагане на част от постъпленията в проекти, събития и ремонти, като се запази и поддържа собствен финансов резерв.

#### 4.3 Контрол на изпълнение на краткосрочните цели

Изпълнението на поставените краткосрочни и средносрочни стратегически цели може да се контролира чрез набелязаните финансови показатели, представени в долната таблица:

**5. Таблица: Финансови показатели подлежащи на контрол**

Финансови показатели	2021	2023	2026
	базова	междинна	целева
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат в т.ч. амортизации	(-0,03)	-1,47%	-1%
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат без амортизации	(-0,01)	0,12%	0,63%
Задлъжнялост	0,02	0,02	0,02
Обща ликвидност	1,41	0,99	1,57
Ефективност на разходите (финансов резултат / разходи)	(-0,47)	(0,25)	(0,16)
Ефективност на разходите, изчислен на база Финансов резултат без амортизации и разходи за провизии и отнесен към Разходи без амортизации и разходи за провизии	(-0,02)	0,03	0,13

## 5 Състояние на предприятието.

### 5.1 Капитал.

Дружеството е с регистриран капитал 421 385 хил. лв., разпределен в 421 385 броя поименни акции, всяка с номинал 1000 лева. Акциите на дружеството не са предмет на борсова и извънборсова търговия. През последните години са били извършени две увеличения на капитала. През 2017 г. – с 28 млн. лв., които са били насочени към адаптация на зали от основната сграда на НДК за нуждите на българското председателство на Съвета на Европейския съюз през 2018 г. и през 2021 г. – 8 млн. лв. за стабилизиране на НДК в условията на извънредна пандемична обстановка. Увеличението е извършено на основание Протокол № ПР – 8 / 16.02.2022 г. на

Министерство на културата. Към датата на анализа и бизнес програмата регистрирания капитал е в размер на 429 385 хил.лв. разпределен в 429 385 броя поименни акции с номинал 1 000 лв. Промените са отразени и в нов Устав на „Национален дворец на културата – конгресен център София“ ЕАД от 16.02.2022 г. Издадено е Постановление № 397 / 24.11.2021 г. за одобряване на промени по Бюджета на Министерство на културата за 2021 г. във връзка с увеличение на капитала, обнародвано в Държавен вестник бр. 100 / 16.11.2021 г.

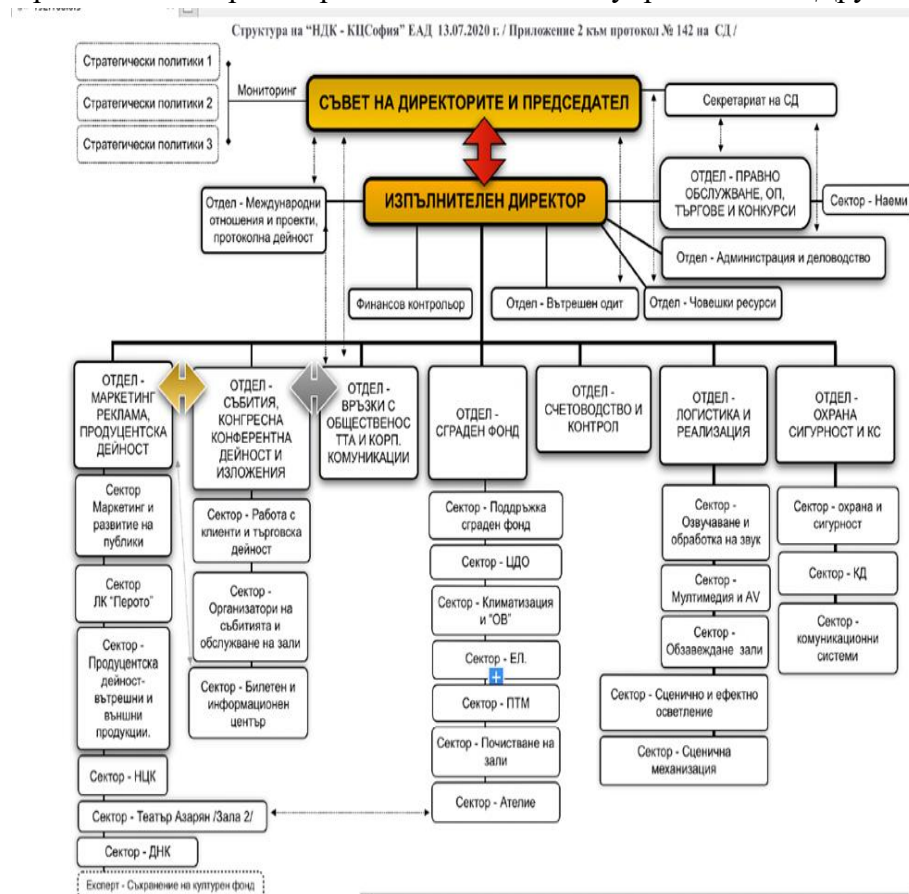
## 5.2 Организационна структура.

НДК е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

През последните години бяха направени следните промени в оперативното ръководство на НДК.

През 2019г. с протоколно решение на Министъра на културата бяха освободени двама от членовете на управляващия орган на НДК - Съвета на директорите, като новият Съвет остана в тричленен състав. През м. ноември 2021г. с решение на Министъра на културата беше назначен нов изпълнителен директор на НДК.

Представена е органиграма за системата на управление на Дружеството.



В условията на продължаваща пандемична обстановка, последната конфигурация на ръководството на НДК ускори осъществяването на спешни мерки с цел стабилизиране на дружеството / намаляване на загубите, реализиране на икономия на разходи, повишаване на събираемостта на просрочени вземания към дружеството,

погасяване на задължения на НДК и др. /. Наред с предприетите анти-кризисни мерки, в това число промяна на структурата и числеността на персонала, важна роля в опазването на по-голямата част от щатния състав имаше социално-икономическата програма „60/40“, чиито приходи в полза на дружеството са в размер на 1 265 998 лева.

Основната численост на персонала – по отдели / сектори и по брой заети е както следва:

**6. Таблица: Справка за заетостта на персонала в "НДК Конгресен център София" ЕАД по звена съгласно организационната структура.**

Отдел/Сектор	Брой служители в звено
Финансов контрол	1
Отдел "Счетоводство и финанси"	7
Отдел "Вътрешен одит"	2
Отдел "Връзки с обществеността и корпоративни комуникации"	2
Отдел „Правно обслужване, обществени поръчки, търгове и конкурси“	2
Отдел „Администрация и деловодство“	5
Отдел „Човешки ресурси“	3
Отдел "Протокол"	2
Отдел „Охрана, сигурност и комуникационни системи“	32,5
Сектор "Охрана и сигурност"	27
Сектор "Комуникационни системи"	4,5
Сектор "Контрол на достъпа"	
Отдел "Маркетинг, реклама и продуцентска дейност"	13
Сектор "Маркетинг и развитие на публики"	3
Сектор "Национален център за книгата"	2
Сектор "Продуцентска дейност - вътрешни и външни продукции"	3
Сектор "Зала 2 - Театър Азарян"	3
Отдел "Сграден фонд“	80,5
Сектор "Наеми"	3
Сектор "Централно диспечерско обслужване"	10
Сектор "Подемно-транспортни машини"	5
Сектор "Електрозахранване"	13
Сектор "Климатизация ОВ"	10
Сектор "Ателие"	5
Сектор "Поддръжка сграден фонд"	9
Сектор "Почистване на зали"	24,5

**6. Таблица: Справка за заетостта на персонала в "НДК Конгресен център София" ЕАД по звена съгласно организационната структура.**

Отдел/Сектор	Брой служители в звено
<b>Отдел "Събития, конгресна, конферентна дейност и изложения"</b>	30
Сектор "Работа с клиенти и търговска дейност"	5
Сектор "Организация на прояви"	10
Сектор "Билетно-информационен център"	9
Сектор Литературен клуб "Перото"	2
Сектор "ДНК-пространство за съвременен танц и пърформанс"	1
<b>Отдел "Логистика и реализация"</b>	
Сектор "Озвучаване и обработка на звук"	12
Сектор "Сценично-ефектно осветление"	12
Сектор "Мултимедия и Аудио-визуални системи"	8
Сектор "Обзавеждане на зали"	12
Сектор "Сценична механизация"	9

234

### **5.3 Дейност.**

Предметът на дейност на НДК е организиране и провеждане на културни, научни, образователни, конгресно-конферентни и обществено-политически прояви в страната и в чужбина, отдаване под наем на предоставеното имущество, външно-вътрешна търговска дейност, фестивали, изложби, спортни прояви, информационна, издателска, продуцентска, импресарска и консултантска дейност, специализирана телевизионна, видео и звукозаписна дейност, рекламна и комисионна дейност.

Краткосрочното отдаване под наем на зали, площи и оборудване за събития на външни компании и организации е най-важната дейност в работата на дружеството. Дружеството оперира на пазара на предлагани под наем офисни, търговски и складови площи в средния ценови сегмент. Възможността да се отдават офисни и търговски площи в централната част на столицата засега е конкурентно предимство, което осигурява на дружеството около 0.2% от пазара на тези услуги в София. Сградният фонд е изграждан през 1978-1981 г. (основна сграда) и 1984 г. (административна сграда), като след това не са извършвани съществени ремонти и подобрения. Основна задача е изготвяне на програма и инвестиционен разчет за реновиране на управляваната собственост. Липсата на активност в това отношение би довела до намаляване на приходите от наеми в обозримо бъдеще поради влошаване на конкурентноспособността на предлаганите наемни услуги.

Второто основно направление от дейността, което дава и характерния облик на НДК, е предлагането на зали за осъществяване на събития с културен и конгресно-конферентен характер, както и продуцирането на собствени културни събития. Тази дейност не е достигнала предела на капацитета си, което обуславя и по-ниския относителен дял на приходите от нея в структурата на общите приходи. Дейностите по провеждането на външни събития се осъществяват възмездно, чрез сключване на




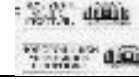


търговски договори с трети лица при цени и условия, съобразени с пазара и конкурентната среда.


- Конгресни и конферентни събития: научни, икономически, културни, образователни, обществени, политически, бизнес и други форуми в различни формати и мащаб - международни и национални конгреси, конференции, симпозиуми, семинари, колоквиуми, презентации, кръгли маси, дискуссионни панели;
- Културни събития: концерти, танцови спектакли, театрални постановки, фестивали, кинопрожекции, рецитали, шоупрограми, чествания, представяния на книги, изложби;
- “B2B” и “B2C” изложения на различни продукти, услуги, цели индустрии.



Приоритет на Двореца в средносрочен хоризонт е увеличаване на заетостта на залите и приходите от организирането на външни и собствени културни събития, конгресни и конферентни прояви и B2B изложения. Запазването на конкурентните предимства и в това направление от дейността е свързано с изготвянето на инвестиционна програма за поетапна подмяна на остарялото техническо оборудване за обезпечаване на събития.

За реализирането на този приоритет, освен наличната материална база, НДК през годините е създадала и основата за защита на нематериалната си база и създаденото **собствено KNOW-HOW**, което Дружеството е защитило чрез регистрацията на **18 търговски марки** – словни, комбинирани и марки за услуги. През 2021 г. търговските марки са **пререгистрирани** от двете творческо-стопански обединения „Национален дворец на културата“ и „Фестивален и конгресен център – Варна“ към „НДК – Конгресен център София“ ЕАД. Пререгистрацията е направена за защита на интересите на НДК, тъй като дружеството е универсален правоприменик на творческо-стопанските обединения.

#### 7. Таблица: Собственост върху търговски марки

№	изображение	марка	рег. №	дата на рег.	изтича на:	тип
1		ФЕСТИВАЛЕН И КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР - VARNA FESTIVAL AND CONGRESS CENTRE - VARNA	2585Y	30.09.1993 г.	28.04.2023 г.	комбинирана
2		NEW YEAR MUSIC FESTIVAL	27839	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
3		НОВОГОДИШЕН МУЗИКАЛЕН ФЕСТИВАЛ NEW YEAR MUSIK FESTIVAL	4854Y	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
4		КИНОМАНИЯ '94	4270Y	20.07.1995 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
5		КИНОМАНИЯ'94	26499	20.07.1995 г.	05.01.2025 г.	комбинирана


№	изображение	марка	рег. №	дата на рег.	изтича на:	тип
6		INTERNATIONAL BOOK FAIR	27840	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
7		P	27841	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
8		МЕЖДУНАРОДЕН ПАНАИР НА КНИГАТА INTERNATIONAL BOOK FAIR	4855Y	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
9		P РЕКЛАМА	4856Y	07.03.1996 г.	05.01.2025 г.	комбинирана
10		ЛЮБОВТА Е ЛУДОСТ	5374Y	27.11.1996 г.	21.09.2025 г.	словна
11		САЛОН НА ИЗКУСТВАТА СОФИЯ /97 SALON OF THE ARTS SOFIA /97	6544Y	04.03.1998 г.	23.05.2027 г.	комбинирана
12		АРТЕКСПО ARTEXPLO	7050Y	02.11.1998 г.	13.10.2028 г.	комбинирана
13		ФСО Фестивален Симфоничен Оркестър Sofia Festival Orchestra	62138	27.11.2007 г.	02.06.2027 г.	комбинирана
14		ЗЛАТНИЯТ ОРФЕЙ THE GOLDEN ORPHEUS	74038	30.04.2010 г.	31.10.2028 г.	комбинирана
15		фигуративна (статуетка Златен Орфей)	69584	23.04.2009 г.	31.10.2028 г.	3D
16		CINE MANIA КИНО МАНИЯ	79978	03.04.2012 г.	15.11.2030 г.	комбинирана
17		фигуративна Златният Орфей	94318	13.07.2016 г.	03.04.2025 г.	фигуративна
18		ЗЛАТНИЯТ ОРФЕЙ THE GOLDEN ORPHEUS	95941	29.12.2016 г.	13.05.2025 г.	комбинирана
19		звукова марка Златният Орфей	95940	29.12.2016 г.	19.05.2025 г.	звукова

№	изображение	марка	рег. №	дата на рег.	изтича на:	тип
20		ДНК / DNK	96555	22.02.2017 г.	08.11.2025 г.	словна
21		ДНК	96288	26.01.2017 г.	08.11.2025 г.	комбинирана
22		Дуенде / Duende	96289	26.01.2017 г.	08.11.2025 г.	словна
23		перото	96290	26.01.2017 г.	08.11.2025 г.	комбинирана
24		САЛОН НА ГАЛЕРИИТЕ	96291	26.01.2017 г.	08.11.2025 г.	комбинирана
25		СТАРТЕР	98832	21.08.2017 г.	14.07.2026 г.	словна
26		КЪСО КИНО	100328	12.01.2018 г.	03.02.2027 г.	комбинирана
27		НАЦИОНАЛЕН ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА	102225	27.06.2018 г.	18.04.2027 г.	комбинирана
28		НАЦИОНАЛЕН ЦЕНТЪР ЗА КНИГАТА	102226	27.06.2018 г.	18.04.2027 г.	комбинирана
29		САЛОН НА ИЗКУСТВАТА	102227	27.06.2018 г.	18.04.2027 г.	комбинирана

30

КИНОМАНИЯ

словна

№	изображение	марка	рег. №	дата на рег.	изтича на:	тип
		Sofia Festival Orchestra	951244	27.11.2007 г.	27.11.2027 г.	комбинирана

НДК притежава и 80 монументални произведения на изкуството – живопис, скулптура, мозайка, стенопис, дърворезба и металопластика, създадени специално за Двореца от водещи български творци от втората половина на ХХ в.

#### 5.4 Финансово – икономически показатели.

През 2021 г. и към 31.03.2022 г. в резултат на консолидирани действия по оптимизиране на разходите и увеличаване на приходите от организиране на събития НДК е изведена загуба, която е значително по – малка спрямо предходните години. Загубата е съпоставима с разходите за амортизация. Реализираната загуба от – **809 хил. лв.** за 2020 г. намалява на оперативна загуба от – 68 хил. лв. за 2021 г. (резултат преди данъци, такси, провизии и амортизации – EBITDA).

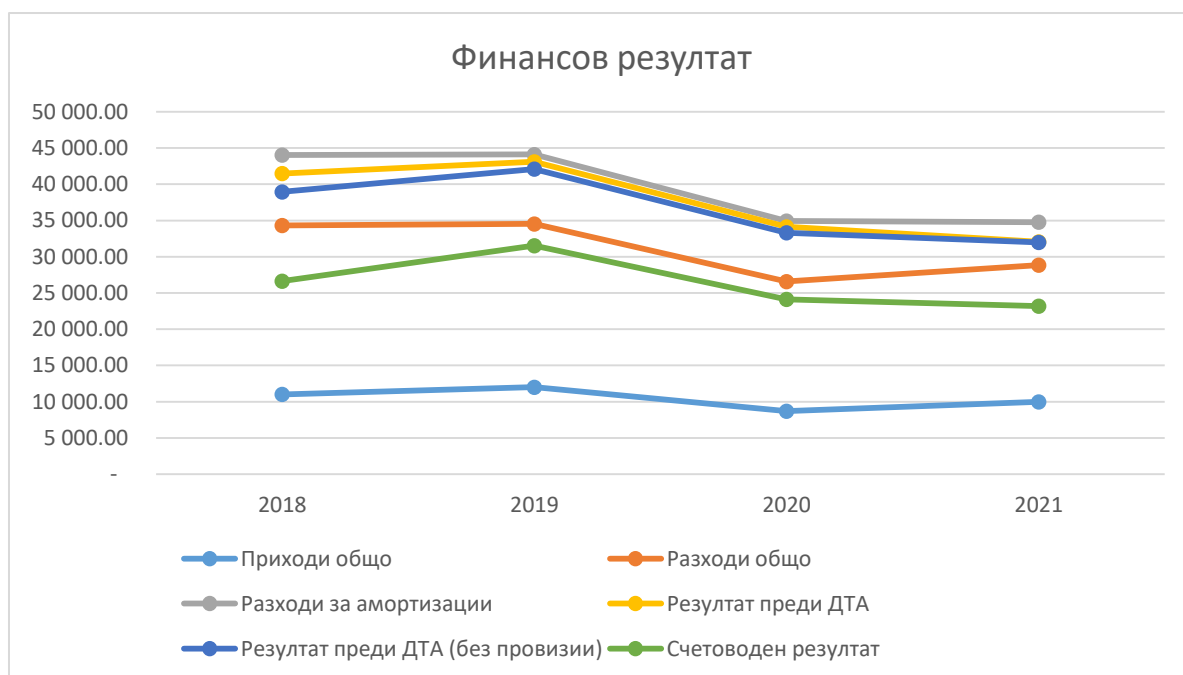
### 8. Таблица Финансови показатели

показател	2018	2019	2020	2021	2019-2018	2020-2019	2021-2020
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	разлика	разлика	разлика
<b>Обща сума на активите</b>	<b>374 479</b>	<b>363 744</b>	<b>355 404</b>	<b>357 934</b>	<b>-10 735</b>	<b>-8 340</b>	<b>2 530</b>
Дълготрайни активи	370 728	361 508	353 320	347 556	-9 220	-8 188	-5 764
Краткотрайни активи	3 740	2 209	2 084	10 378	-1 531	-125	8 294
Материални запаси	86	142	81	69	56	-61	-12
Краткосрочни вземания	1 546	1 282	1 665	1 634	-264	383	-31
<b>Обща сума на пасивите</b>	<b>374 479</b>	<b>363 744</b>	<b>355 404</b>	<b>357 934</b>	<b>-10 735</b>	<b>-8 340</b>	<b>2 530</b>
Дългосрочни пасиви	637	628	600	3 547	-9	-28	2 947
Краткосрочни пасиви	5 698	5 551	6 962	7 345	-147	1 411	383
Собствен капитал	368 100	357 535	347 800	347 042	-10 565	-9 735	-758
<b>Приходи общо</b>	<b>11 022</b>	<b>11 998</b>	<b>8 698</b>	<b>9 983</b>	<b>976</b>	<b>-3 300</b>	<b>1 285</b>
Приходи от продажби	10 532	11 696	7 205	7 624	1 164	-4 491	419
<b>Разходи общо</b>	<b>23 300</b>	<b>22 533</b>	<b>17 879</b>	<b>18 871</b>	<b>-767</b>	<b>-4 654</b>	<b>992</b>
Разходи за амортизации	9 719	9 577	8 360	5 931	-142	-1 217	-2 429
<b>Резултат преди ДТА</b>	<b>-2 546</b>	<b>-1 000</b>	<b>-809</b>	<b>-2 726</b>	<b>1 546</b>	<b>191</b>	<b>-1 917</b>
<b>Резултат преди ДТА (и без провизии)</b>	<b>-2 546</b>	<b>-1 000</b>	<b>-809</b>	<b>-68</b>	<b>1 546</b>	<b>191</b>	<b>741</b>
Счетоводен резултат	-12 311	-10 577	-9 189	-8 799	1 734	1 388	390

Финансовите резултати са както следва:



Финансовият резултат е



Постигнато е увеличение на приходите от дейността с 13% спрямо 2020 г. при значително по-слабо увеличение на оперативните разходи от 5%. Счетоводната загуба на дружеството се обуславя от начисляваните амортизации на дълготрайни активи и за 2021 г. начислени провизии, чийто естество не е типичен разход. Амортизациите за 2021 г. възлизат на 5 931 хил. лв., което е 31% от общите разходи и е еквивалентно на 59% от приходите за годината.

➤ **Дейност Предоставяне на помещение за дългосрочно ползване (Дългосрочни наеми)**

При реализиране на основната дейност, дружеството отдава под наем офиси и офисни площи на територията на НДК Конгресен център АД. Основа за определяне на наемната цена служи Доклад за оценка на наемната цена на 1 кв.м. отдадена площ под наем, която ежегодно се актуализира.

- **Административна сграда (ПРОНО), ниско тяло, паркинги и гаражи в гр. София**

За сграда ПРОНО и *Ниско тяло* е предоставена справка за всяко помещение, както следва: каква е площта, която се заема от помещението, какъв е месечния наем за него и каква е събираемата такса управление. Подробна справка за отделните помещения – заети към датата на бизнес плана и незаети са

**9. Таблица: Обобщена информация за обекти в ПРОНО**

Вид обект	Площ	Месечен наем	Такса управление	Обща
Наем за месец на заети площи	8 986,46	119 274,02	15 156,36	134 430,38
Прогнозен наем за месец на незаети площи	2 378,00	2 378,00	4 750,00	39 343,80
<b>Всичко приходи за месец</b>	<b>11 364,46</b>	<b>121 652,02</b>	<b>19 906,36</b>	<b>173 774,18</b>

**10. Таблица: Обобщена информация за обекти в Ниско тяло**

	Площ	Месечен наем	Такса управление	Обща
Наем за месец на заети площи	9 573,50	120 880,50	11 425,16	132 305,66
Прогнозен наем за месец на незаети площи	577,00	6 924,00	692,40	7 616,40
<b>Всичко приходи за месец</b>	<b>10 150,50</b>	<b>127 804,50</b>	<b>12 117,56</b>	<b>139 922,06</b>

**11. Обобщена информация за отдадени паркоместа и гаражи**

	Месечен наем
Наем за месец на заети паркинги и гаражи	30 383,78
Прогнозен наем за месец на незаети площи	2 183,31
<b>Всичко приходи за месец</b>	<b>32 567,09</b>

• **Главна сграда гр. София**

Представена е справка по отношение на: площта, която се заема от помещението, какъв е месечния наем за него и каква е събираемата такса управление. Подробна справка за отделните помещения – заети към датата на бизнес плана и незаети са

**12. Таблица: Обобщена информация за обекти в Главна сграда**

Вид обект	Площ	Месечен наем	Такса управление	Обща
Наем за месец на заети площи	17 648,76	156 828,00	8 779,89	165 608,46
Прогнозен наем за месец на незаети площи	875,00	12 250,00	2 030,00	14 280,00
<b>Всичко приходи за месец</b>	<b>19 002,09</b>	<b>169 078,00</b>	<b>10 809,89</b>	<b>179 888,46</b>

• **Сграда ФК Варна в гр. Варна**

Съгласно предоставена справка от Изп. директор на ФКЦ клон Варна, дългосрочно представените площи под наем са както следва:

**13. Таблица Дългосрочни заеми ФКЦ клон Варна**

описание на актива	Месечна цена / лв. без ДДС	Площ
закрито помещение - Кафе Театър	3 783,33 лв.	<b>325 кв. м</b> в т.ч. търговска зала 250 кв., сервизни и спомагателни помещения
ресторант и кафе бар	различна месечна сума	<b>758 кв. м</b> в т.ч. търговска зала 265 кв.м. + кухня, сервизни и спомагателни площи 245 кв.м. + 248 кв.м. открита тераса
		258 кв. м открита площ
		44 кв.м. закрита площ
закрито помещение - кухня и сервизни помещения	1 900,00 лв.	<b>380 кв. м</b> в т.ч. 147 кв. м - обособена кухня майка + 233 кв. м. складове и сервизни помещения
закрито помещение - обособен офис	416,67 лв.	<b>33 кв. м.</b> допълнително обособено помещение
рекламна площ (фасадна) 80 кв.,	1 955,83 лв.	<b>80 кв.м</b> върху фасада на сградата

описание на актива	Месечна цена / лв. без ДДС	Площ
закрита площ и открит паркинг	6 250,00 лв.	<b>219 кв. м</b> сервизни помещения и паркинг за 143 паркоместа
закрити и открити площи, част от главно фоайе обособени за търговски обект Книжарница	4 760,13 лв.	<b>646 кв. м</b> в т. ч. закрита площ, част от главно фоайе 462 кв.м и 184 кв.м част от откритата тераса
закрита площ 2 кв за банкомат	250,00 лв.	<b>2 кв. м.</b> част от касово фоайе
закрито помещение 142 кв склад	300,00 лв.	<b>142 кв. м</b> складова площ
закрито помещение - офис 210	1 238,69 лв.	<b>65 кв. м.</b> - в т.ч. 59.57 кв.м офисна площ и 5.43 кв. м. коридор и тоалетна
метална конструкция / четиристен рекламна площ	250,00 лв.	рекламна рамка - четиристен
закрито помещение - зала 8	500,00 лв.	<b>50 кв. м</b> Зала 8
метална конструкция / четиристен рекламна площ	333,33 лв.	рекламна рамка - четиристен
закрито помещение от 92 кв в едно със сервизни и спомагателни помещения с ползване от май до октомври	460,00 лв.	<b>92 кв.м.</b> в едно със сервизни и спомагателни помещения
открита площ и бар с открита площ с ползване от май до октомври	2 800,00 лв.	126 кв. м. открита площ + 14 кв.м. открита площ с бар
закрито помещение 185 кв	1 250,00 лв.	<b>185 кв.м</b> - на две нива 86 кв.м и 99 кв.м.
открита площ 1 кв за банкомат	300,00 лв.	<b>1 кв.м.</b> открита площ

Реализираните приходи от Дългосрочно отдаване под наем, Общо от всички сгради са както следва:

#### 14. Таблица: Приходи от Отдаване на помещения за дългосрочен наем

Сметка	Име	31.12.2021	31.3.2022
<b>Дейност Предоставяне на помещение за дългосрочно ползване (Дългосрочни наеми)</b>			
70311	Пр-ди от отдаване под наем на офисни площи	1 991 095,12	514 650,55
703110	Пр-ди от наем на Печатна база	623 701,35	170 693,25
70312	Пр-ди от наем на търговски площи	929 724,96	248 827,96
70313	Пр-ди от наем на складови площи	241 638,55	57 813,81
70314	Пр-ди от наем на закрити парко места	295 873,86	80 658,19
70315	Пр-ди от наем на открити парко места	136 357,29	34 808,66
70317	Пр-ди от наем на покривни площи	61 813,47	15 395,43
703191	Пр-ди от наем на рекламни покривни площи	141 445,44	
703192	Пр-ди от наем на рекламни фасадни площи	13 995,63	4 106,55
703193	Пр-ди от наем на други площи	169 530,45	38 280,00
703194	Пр-ди от наем на паркоместа	31 989,11	8 225,73

Сметка	Име	31.12.2021	31.3.2022
<b>Дейност Предоставяне на помещение за дългосрочно ползване (Дългосрочни наеми)</b>			
70321	Такса управление офиси	208 401,67	52 677,70
70322	Такса управление търговски площи	40 227,68	9 574,20
70323	Такса управление складови площи	75 194,02	21 782,09
70324	Такса управление прилежащ терен	9 990,00	2 497,50
70325	Такса упр. разпределена ТБО	54 444,15	374,40
70329	Такса управление други площи	113 076,32	14 971,43
	<b>Общо за дейността</b>	<b>5 138 499,07</b>	<b>1 275 337,45</b>

- **Дейност отдаването на зали, площи и оборудване за провеждането на конгресни и конферентни събития, културни събития и изложения, осъществявани от външни компании и организации**

Дружеството реализира приходи от отдаване на зали, площи и оборудване под наем за да се проведат конгреси, конферентни събития, културни събития и изложения. НДК реализира както външна продукция, така и вътрешна продукция.

- **Зали Главна сграда на НДК гр. София**

В Главната сграда на НДК в гр. София се намират конферентни зали, със следните технически характеристики:

**15. Таблица: Таблица с квадратни метра и кубични метра по Зали**

Зали и прилежащи площи	кв.м.	куб.м	% от всички зали куб.м
Зала 1	6 417,00	116 932,50	37,78%
Зала 2	3 222,00	15 531,78	5,02%
Зала 3	9 168,00	30 559,90	9,87%
Зала 3.1	2 137,00	8 218,00	2,66%
Зала 3.2	2 600,00	9 374,90	3,03%
Зала 3.3	2 097,00	6 066,00	1,96%
Зала 3.4	2 651,00	9 517,70	3,08%
Зала 4	1 722,00	5 166,00	1,67%
Зала 6	2 419,00	8 453,30	2,73%
Зала 7	2 172,00	9 086,00	2,94%
Зала 8	2 637,00	10 248,50	3,31%
Зала 9	2 162,00	9 287,00	3,00%
Зала 10	2 809,00	9 960,10	3,22%
Зала 11	5 150,00	5 150,00	1,66%
Зала 40 ет.6	1 901,00	7 191,05	2,32%
ДНК	1 082,00	3 713,60	1,20%
Арт галерия	2 074,00	6 186,80	2,00%
Перото	2 142,00	6 419,60	2,07%
Кабинети към зала 6	10 724,00	30 525,00	9,86%
Кабинети към етаж 6	646,00	1 905,70	0,62%
<b>Общо</b>	<b>65 932,00</b>	<b>309 493,43</b>	<b>100%</b>



### 16. Зали ФК Клон Варна гр.Варна

Зали и прилежащи площи	кв.м.
Зала 1	40
Зала 2	175
Зала 4 (конферентна зала)	140
Прилежаща към зала 4 за кетъринг	33
Зала 5	50
Зала 6	50
Зала 7	35
Зала 12	40

Реализираните приходи от отдаване на зали, площи и оборудване под наем, за да се проведат конгреси, конферентни събития, културни събития и изложения. НДК реализира както външна продукция, така и вътрешна продукция са както следва:

### 17. Таблица: Приходи от Отдаване на зали под наем

Сметка	Име	31.12.2021	31.3.2022
<b>Дейност отдаването на зали, площи и оборудване за провеждането на конгресни и конферентни събития, културни събития и изложения, осъществявани от външни компании и организации</b>			
70241	Приходи от продажби на стоки –Перото	71 471,85	2 582,43
702411	Приходи от продажби на стоки –Храни	1 975,30	
702412	Приходи от продажби на стоки – Напитки	24 549,06	-
702413	Приходи от продажби на стоки –Книги	6 030,51	
702414	Приходи от продажби на стоки –ДРУГИ	5 639,71	2 283,24
702415	Приходи от продажби - КЕТЕРИНГ / ВЪНШЕН /	5 515,58	3 616,05
70316	Пр-ди от наем от колокация	155 939,99	39 383,90
70318	Пр-ди от услуги на наематели – ПЕРОТО	25 612,34	13 469,00
703196	Пр-ди от наем на фойе	62 303,50	4 250,00
70332	Приходи от комисионерство	35 634,97	12 562,41
70336	Приходи от Реклама външни проекти	128 826,33	10 637,00
70339	Други приходи от прояви и събития	2 794,37	7 769,00
70341	Приходи от отдаване на зали под наем	766 939,80	224 593,67
70342	Приходи от предоставено подвижно оборудване	176 460,54	37 900,82
70343	Приходи от предоставени външни услуги в зали	41 999,02	3 799,00
<b>Общо за дейността</b>		<b>1 511 692,87</b>	<b>362 846,52</b>
70331	Приходи от продажби на билети -вътр. продукции	313 991,82	39 290,01
703311	Приходи от продажби на билети -вътр. продукции	126 486,20	-
<b>Общо за дейността</b>		<b>440 478,02</b>	<b>39 290,01</b>

➤ Други приходи

18. Таблица: Други Приходи

Сметка	Име	31.12.2021	31.3.2022	Прогнозна приходи към 31.12.2022
<b>Други Приходи</b>				
7071	Пр-ди от финансираня - EUROPA CINEMAS A	15 740,52		
70712	Пр-ди от финансираня - НОИ Фонд Безработица	1 870 979,02	330 263,30	1 321 053,20
70713	Пр-ди от финансираня - Еразъм+ - Ивент Прадъкшън	6 864,93		
70714	Пр-ди от финансираня - Компенсация ел.енергия	349 168,59	398 879,53	1 595 518,12
7073	Пр-ди от финансираня - Столична Община	30 000,00		
7074	Пр-ди от финансираня - Министерство на културата	138 036,00		
7078	Пр-ди от финансираня - Нац.фонд Култура	5 000,00		
709	Други Пр-ди от дейността	33,95	10 000,00	40 000,00
7091	Приходи от наложени санкции по неизпълнение на дог	12 788,66	14 315,72	57 262,88
7094	Приходи несвързани с дейността	7 540,28	0,01	0,04
7099	Други приходи от дейността	33 760,77	69,17	276,68
7251	Финансови Пр-ди за бъдещи периоди до 12м.	10 000,00	10 625,22	42 500,88
7901	Извънр.П-ди-отписани задълж, възст. Провиз. взим.	302 567,43	-	-
7902	Др. Извънредни Пр-ди	361,70		
<b>Общо за дейността</b>		<b>2 782 841,85</b>	<b>764 152,95</b>	<b>3 056 611,80</b>
<b>Общо приходи</b>		<b>9 873 511,81</b>	<b>2 441 626,93</b>	<b>9 766 507,72</b>

На основата на така формираните приходи се анализират разходите. Разходите са типични за дейността. Разходите за материали намаляват през периода и възлизат средно на 2,06 % от всички разходи. Разходът за външни услуги бележи намаление отново като средния размер е 36,18 % от всички разходи. Наблюдаването на намаление се дължи на факта, че дружеството е повлияно от предприетите мерки срещу разпространението на коронавируса (Covid-19). В световен мащаб от началото на 2020 г. до май 2022 г., едни от мерките са първоначална забрана на масовите мероприятия и в последствие намаляване капацитета на залите, където да се провеждат различни публични мероприятия. В резултат се появяват затруднения в бизнес дейността на Дружеството, свързани с ограничаване провеждането на културни, развлекателни, конгресни и конферентни събития на закрито в страната, както и свързаните с тях вътрешни и външни услуги и дейности, като - продажба на храни и напитки, ресторанти, заведения, свободно придвижване на хора, транспорт, туризъм, логистични услуги и т.н. Ефектът от тези мерки са в две насоки – от една страна намаляват посетителите по различните мероприятия организирани в НДК и от друга страна Контрагентите (дългосрочни наематели), често изпадат в затруднено финансово положение, респективно се забавят значително изплащане на наеми. По този начин освен приходите се намаляват и разходите, които се реализират от НДК. Реализираните разходи са типични за дейността и е както следва:

## 19. Таблица Реализираните разходи

Наименование	2018	2019	2020	31.12.2021
<b>Разходи за дейността</b>	<b>23 300</b>	<b>22 533</b>	<b>17 943</b>	<b>18 906</b>
<b>разходи за материали</b>	<b>362</b>	<b>217</b>	<b>131</b>	<b>149</b>
<i>%от приходите</i>	<i>3,44%</i>	<i>1,81%</i>	<i>1,51%</i>	<i>1,49%</i>
<b>разходи за външни услуги в т.ч.</b>	<b>5 990</b>	<b>4 756</b>	<b>2 737</b>	<b>3 738</b>
<i>%от приходите</i>	<i>56,87%</i>	<i>39,64%</i>	<i>31,47%</i>	<i>37,44%</i>
<b>разходи за персонал работна заплата</b>	<b>4 963</b>	<b>5 582</b>	<b>5 418</b>	<b>5 372</b>
<i>%от приходите</i>	<i>47,12%</i>	<i>46,52%</i>	<i>62,29%</i>	<i>53,81%</i>
<b>разходи за социални осигуровки</b>	<b>964</b>	<b>1 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>%от приходите</i>	<i>9,15%</i>	<i>9,02%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
<b>други разходи</b>	<b>1 302</b>	<b>1 319</b>	<b>1 233</b>	<b>3 681</b>
<i>%от приходите</i>	<i>12,36%</i>	<i>10,99%</i>	<i>14,18%</i>	<i>36,87%</i>
<b>Себестойност на продадените активи (продукция)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>35</b>
<i>%от приходите</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,74%</i>	<i>0,35%</i>
<b>Амортизации</b>	<b>9 719</b>	<b>9 577</b>	<b>8 360</b>	<b>5 931</b>
<b>Печалба - брутна</b>	<b>-12 768</b>	<b>-10 535</b>	<b>-9 245</b>	<b>-8 923</b>

НДК няма банкови и търговски заеми. Краткосрочните вземания към 31.12.2021 г. възлизат на 1 634 хил. лв., като основната част от тях са просрочия на клиенти по дългосрочни договори за наем. При апорта на Фестивален комплекс - Варна в капитала на дружеството през 2011 г. са привнесени пасиви от 1.3 млн. лв. от неизплатени осигуровки на служители за минали периоди. Дружеството е иницирирало данъчна ревизия за определяне на насрещни вземания и погасяване на унаследените задължения по давност. Данък недвижими имоти и такса смет за 2020 г. и 2021 г. са изплатени. Начислени са Дългосрочни задължения под формата на провизии, като по естеството си представляват задължения по Акт издаден от Столична община за дължими Данък сгради и такса смет за период от 2011 до 2020 г. в общ размер на около 7 милиона лева. НДК е завело дело срещу този Акт. В отчета за 2021 г. тези задължения са провизирани и са признати като данъчни задължения – провизии в размер на 2 658 хил.лв.

Развитието на Краткотрайни активи през отделните години е както следва:



## 6 Ремонтни и инвестиционни дейности

### 6.1 Ремонтни дейности

В резултат на анализа е констатирана необходимост от следните основни ремонтни дейности:

Зала	Дейност
<b>Зала 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Освежаващ ремонт по подмяна на облеклото на сцената и нова балатумна настилка за сцената, и укрепване на столове.</li><li>- Претапициране и ремонт на 3 800 стола.</li><li>- Закупуване на нов цифров апарат за прожекция на филми.</li><li>- Подмяна на осветлението с енергоспестяващо лед.</li><li>- Монтаж на пулт за управление на сценично-ефектното осветление в залата.;</li></ul>
<b>Зала 2:</b>	Изработване на проект и разчети за подмяна на 500 бр. столове и подмяна на сценичното облекло;
<b>Зала 3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ремонт на санитарните помещения, които обслужват залата;</li><li>- Закупуване на 500 бр. нови столове за обезпечаване на конгресни и конферентни събития</li></ul>
<b>Зала 11 (кино „Люмиер“):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Изработване на проект за освежаващ ремонт на залата и околното пространство.</li></ul>

Зали 1, 3 и 11 осигуряват 44% от общата заетост със събития и 60% от всички приходи от тази дейност.

Зала 2 осигурява приходи от средносрочното ѝ отдаване под наем за заснемане на ТВ продукции, като в допълнение има потенциал за превръщането ѝ в постоянно действаща театрална сцена. Цифровата прожекционна техника е необходима за обезпечаване на редовния годишен фестивал „Киномания“.

Бюджетът на „Киномания“ за последните три години е средно 330 хил. лв. на издание, като фестивалът редовно възвръща инвестициите си и генерира печалба от приблизително 10% от размера на бюджета си.

Освежаващите ремонти, ремонтът на санитарните помещения и закупуването на цифрова техника се оценява на приблизително 600 хил.лв., като през второто тримесечие на 2022 г. ще бъдат финализирани разчети и план-графици за дейностите.

### 6.2 Спасителни и поддържащи ремонти по системите:

- рехабилитация на подстанциите за ниско и средно ел. напрежение;
- закупуване на акумулаторни батерии за аварийното и евакуационно осветление;
- обновяване на част от противопожарните средства и известителната техника

### 6.3 Изготвяне на общ инвестиционен разчет за:

- завършване на процеса за поетапна подмяна на осветлението с енергоспестяващо осветление;
- подмяна на технологична оптимизация на абонатната станция на Административната сграда на НДК;
- Необходимост от изграждане и въвеждане на Билдинг мениджмънт системи за цялата сграда; ( в т.ч. електронната система);
- Подмяна на оборудването по климатичната система;
- Поетапна подмяна на вертикални щрангове, магистрални щрангове, воронки, канализация и връзки по ВиК системата;
- ремонт и подмяна на хидроизолацията на терасите на основната сграда на НДК;

- ремонт и подмяна на хидроизолацията на цветарниците на терасите на основната сграда на НДК;
  - ремонт и подмяна на хидроизолацията на част от покрива на Ниското тяло на НДК;
  - Доизграждане и въвеждане в експлоатация на нова пожароизвестителна система;
  - интегриране на система за контрол на достъпа на зали и входове
  - Доизграждане на нова интегрираната система за управление на сградните системи.
- Изготвяне на цифрови архитектурни подложки за нивата и разпределянето на площите в Административната сграда.
  - Изготвяне на план и инвестиционен разчет за геодезично заснемане на Административната сграда, и вписване на границите на имотите в кадастъра.
  - Започване на преговори със Столична община относно уреждането на статута на надземния паркинг откъм вход А3 на основната сграда.

#### **6.4 Дейности свързани с подобряване на материално – техническата база и нейната ефективност.**

С цел подобряване на работата на материално техническата база на НДК и на нейната енергийна и функционална ефективно е необходимо да се извършат някои работи за подмяна и инвестиции с нови на основни възли и системи дейност са:

<b>Подмяна и придобиване на основни възли, системи и активи</b>	<b>Сума в лв.</b>
Подмяна на Абонатните станции в ПРОНО	50 000,00
Подмяна на останалите <b>пневматични системи с електро управления</b> на климатичните съоръжения на следните зали и фойета: 1, 2, 3, 4, Олимпийска, фойета на зала 6, зала 5 и фойета на зали 7, 8, 9.	200 000,00
Подмяна на старите двигатели за вентилационните камери с нови инверторни	300 000,00
Оптимизиране на сепариране и локализиране на отоплението на Зала 2	100 000,00
Закупуването на въздухоочистители за зали в НДК	100 000,00
Закупуване на Модулен лед екран за реализация	210 000,00
Основен ремонт на КРА (Комулативна релейна апаратна)	84 000,00
Закупуван не нова киномашина за зала 1,	200 000,00
Ремонт, рехабилитация и претapiциране на седалки в Зала 1, ремонт и частична подмяна на подова настилка	1 500 000,00
2500 броя посетителски стола	55 000,00
Закупуване на нови Практикабли регулируеми, 60 броя	48 000,00
Подмяна на Балатум за сцената на зала 1	5 500,00
Закупуване на подвижни щендери за гардеробни 40 броя	16 000,00
Закупуван на нови Банки за конферентни събития 100 броя	60 000,00
Стойки за ноти с осветление 60 броя	10 000,00
Закупуване на 8 броя телфери за управление на чигите в различните зали	20 000,00
Основен ремонт и подмяна на електрониката за сцените в зали 1 и 2	60 000,00
Основен ремонт на хидравликата и подмяна на нова хидравлична течност	12 000,00
Усилване на съществуващите ферми, с цел създаване на възможност за изграждане на разнообразни конструкции, 10 броя	2 000,00
<b>ИНВЕСТИЦИИ И ДЕЙНОСТИ В ЧАСТ ЕЛЕКТРОЗАХРАНВАНЕ</b>	
Частична подмяна на осветлението в Главната сграда	5 000,00
Подмяна на трансформаторното масло на силовите трансформатори	200 000,00

<b>Подмяна и придобиване на основни възли, системи и активи</b>	<b>Сума в лв.</b>
Доизграждане на BMS система за управление на осветлението в Главната сграда на НДК	100 000,00
Рехабилитация на ВиК инсталации	500 000,00
Подмяна на хидроизолация на покриви и тераси на НДК	400 000,00
Доизграждане на система за билетен център (закупуване на четци)	20 000,00
Доизграждане стриминг система	60 000,00
<b>Всичко</b>	<b>4 317 500,00</b>

### 6.5 Ремонтни и инвестиционни дейности в НДК – клон Варна

#### Необходими инвестиции за нормално функциониране и модернизиране на НДК - клон Варна

<b>№</b>	<b>ВИД</b>	<b>Причина</b>	<b>Стойност</b>
1	Належащ ремонт на канализационна водопроводна инсталация и електрическа инсталация в.ч. на централни тоалетни, ново разпределение, обособяване на тоалетни за инвалиди, санитария, фаянс	Амортизирана канализация и водопровод, течове и задръствания, обновяване на счупена санитария	48 000 лв.
2	Реконструкция и ретрофит на Главно разпределително табло	Морално остаряла апаратура / риск от запалване/, разпределение на товарите	38 000 лв.
3	Ремонт на дефектирала автоматизация дизел агрегат	При отпадане на захранване аварийната система не сработва	5 000 лв.
4	Изграждане на автоматизирана система за контрол на достъпа в комплекса, обвързана с посещенията на събития, централизиран информационен сайт с он-лайн продажба на билети	оптимизиране, автоматизиране и модернизиране на пропускателен режим на комплекса	50 000 лв.
5	Изграждане на покривна фотоволтаична централа за собствено потребление с мощност 200 kW	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	230 000 лв.
6	Изграждане на газоснабдителна инсталация за отопление на комплекса / актуално разрешение за строеж/	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000 лв.
7	Изграждане на окачен таван и топлоизолация на северно фоайе с подмяна на осветлението със светодиодно	подобряване на енергийната ефективност и оптимизиране на разходи за отопление и охлаждане	20 000 лв.
8	Изграждане на ефективно отопление и охлаждане на касово фоайе.	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	25 000,00 лв.
9	Обновяване на театрално и ефектно осветление зала 1 и зала 2, в т.ч. монтиране на механизация за сценично художествено осветление в зала 1 и зала 2	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000,00 лв.
11	Смяна на столовете в зала 1 - 1200 бр.	Обновяване на амортизирани и счупени столове	240 000 лв.

№	ВИД	Причина	Стойност
12	Изграждане на мониторна аудио и видео система за контрол на сцената в гримьорните и служебните помещения, прилежащи към зала 1 и зала 2	Модернизирани условията на труд	10 000 лв.
13	Изграждане на видео мониторна система в комплекса за вътрешна и външна реклама с централизирано управление	Подобряване на рекламната дейност в комплекса	11 000 лв.
14	Дегитализация на кинозала 5 - купуване на дигитална машина със 3D приставка	залата не е дигитализирана и комплекса не разполага със 3D машина	25 000,00 лв.
15	Осигуряване на достъпна среда за инвалиди, вкл. монтиране на асансьори	необходимост от осигуряване на достъпна среда за инвалиди	50 000,00 лв.
16	Покриване на тераса и формиране на панорамни зали с обща площ 1200кв.м.	разширяване на възможностите на комплекса за реализиране на събития	500 000,00 лв.
17	Саниране на комплекса и околните пространства (топлоизолация и хидроизолация)	подобряване на енергийната ефективност и решаване на проблема с течовете	138 000,00 лв.
		<b>Общо ст-г</b>	<b>1 500 000 лв.</b>

## 7 Финансово-икономическо състояние.

Финансовия анализ се основава на информация от Оборотната ведомост за последния анализиран период, счетоводните баланси на дружеството за периода 2018 г. – 2021 г. и отчетът за приходите и разходите за периода 2018 г. – 31.12.2021 г.

### 7.1 Анализ на активите

Активите на дружеството са приоритетно дълготрайни активи. През анализирания период в резултат на амортизации и обезценяване се наблюдава намаление на активите като цяло. През 2018г. са в размер на 374 479 хил.лв., докато за отчетната 2019 г. – 363 744 хил.лв., за 2020 г. – 353 320 хил.лв. и към 31.12.2021 г. тяхната стойност е 347,556 хил.лв.

Съгласно счетоводната политика на дружеството имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива.

Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива, и капитализирани разходи за лихви.

Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено

оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Последващо оценяване на Имот, машина, съоръжение и оборудване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Амортизацията се изчислява така, че цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност, да се отпише за периода на полезния му икономически живот. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- Сгради: 1-4% линеен метод
- Съоръжения и оборудване: 10-33% линеен метод
- Компютърна техника: 50% линеен метод
- Моторни превозни средства: 8% линеен метод
- Други: 15% линеен метод

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглеждат, коригират, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Когато резервни части, резервно оборудване и сервизно оборудване отговарят на определението за машини и съоръжения, се признават за отделен Дълготраен материален актив. В противен случай, тези позиции се класифицират като материални запаси.

Дружеството признава в балансовата стойност на актив от имоти, машини и съоръжения себестойността на подмяна на част от актива и отписва балансовата стойност на подменената част, независимо дали подменената част е била амортизирана отделно. Ако не е възможно да се определи балансовата стойност на подменената част, се използва цената на придобиване на заменящата част като индикация каква е била цената на придобиване на подменената част към момента, когато е била придобита или построена.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.



## 5. Таблица Активи на “НДК Конгресен център София” ЕАД

РАЗДЕЛИ ГРУПИ СТАТИИ	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
I. Дълготрайни материални активи	356 268	95,14	348 351	95,77	340 262	95,74	334 444	93,44
1. Земя	503	0,13	503	0,14	503	0,14	503	0,14
2. Сгради и конструкции	46 147	12,32	45 165	12,42	44 114	12,41	43 204	12,07
3. Машини, оборудване и съоръжения	3 614	0,97	2 378	0,65	880	0,25	286	0,08
4. Съоръжения	305 776	81,65	300 264	82,55	83 009	23,36	79 059	22,09
5. Транспортни средства		0,00		0,00		0,00		0,00
6. Други ДМА - Офис обзавеждане		0,00		0,00	211 714	59,57	211 353	59,05
7. Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	228	0,06	41	0,01	42	0,01	39	0,01
II. Нематериални активи	1 199	0,32	41	0,01	22	0,01	17	0,00
1. Права върху собственост		0,00		0,00		0,00		0,00
2. Концесии, патенти, програмни продукти		0,00	18	0,00	4	0,00	1	0,00
3. Продукти от развоина дейност	1 199	0,32	23	0,01	18	0,01	16	0,00
4. Други нематериални активи	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-	0,00
III. Дългосрочни финансови активи	13 130	3,51	12 985	3,57	12 840	3,61	12 757	3,56
1. Дялове и участия	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2. Дългосрочни инвестиции	13 130	3,51	12 985	3,57	12 840	3,61	12 757	3,56
IV. Търговска репутация		0,00		0,00		0,00	0	0,00
V. Активи по отсрочени данъци	131	0,03	131	0,04	196	0,06	338	0,09
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>370 728</b>	<b>99,00</b>	<b>361 508</b>	<b>99,39</b>	<b>353 320</b>	<b>99,41</b>	<b>347 556</b>	<b>97,10</b>

### 7.2 Дълготрайни активи

Дълготрайните активи, които отчита дружеството са в размер на 370 728 хил. лв. през 2018 г., което е 99 % от актива. През анализирания период се наблюдава намаление на ДА, за 2019г. в размер на 361 508 хил. лв., което е 99.39 % от актива. За отчетната 2020 г. са 353 320 хил.лв. или 99.41 % от актива. Към 31.12.2021 г. са на стойност 347 556 хил.лв., което е 97.10 % от сумата на актива.

Дълготрайните материални активи, които отчита дружеството са в размер на 334 444 хил.лв. през 2021 г., което е 93.44 % от актива. През анализирания период (2018-31.12.2021) се наблюдава тенденция на намаление на ДМА, като за 2018 г. са в размер на 356 268 хил.лв., което е 95.14% от актива. За отчетната 2019 г. са 348 351 хил.лв. или 95.77% от актива. За отчетната 2020 г. са 340 262 хил.лв. или 95.74% от актива.

“НДК Конгресен център София” ЕАД притежава **Земни**, които през целия анализирания период остават относително постоянни – и са в размер на 503 хил.лв.

Дружеството притежава **Инвестиционни имоти – сгради и части от сгради заведени по сч. см 2243**. През 2018 г. стойността им е в размер на 13 130 хил.лв. или 3.51 % от актива. За отчетната 2019 г. размерът им е 12 985 хил. лв., което е 3.57 % от актива. За отчетната 2020 г. размерът им е 12 840 хил. лв., което е 3.61 % от актива Към 31.12.2021 г. са с балансова стойност 12 757 хил.лв., което е 3.56 % от актива. По естеството си представляват:

**Сгради** - През 2018 г. стойността им е в размер на 46 147 хил.лв. или 12.32 % от актива. За отчетната 2019 г. размерът им е 45 165 хил. лв., което е 12.42 % от актива. За отчетната 2020 г. размерът им е 44 114 хил. лв., което е 12.41 % от актива. Към 31.12.2021 г. са с балансова стойност 43 204 хил.лв., което е 12.07 % от актива. В сметката се водят както съществуващи сгради така и текущи ремонти по сградите.

Дружеството притежава **Машини и оборудване** През 2018 г. стойността им е в размер на 3 614 хил.лв. или 0.97 % от актива. За отчетната 2019 г. размерът им е 2 378 хил. лв., което е 0.65 % от актива. За отчетната 2020 г. размерът им е 880 хил. лв., което е 0.25 % от актива. Към 31.12.2021 г. са с балансова стойност 286 хил. лв., което е 0.08% от актива.

Дружеството притежава **Съоръжения, транспортни средства и компютри.** През 2018 г. стойността им е в размер на 305 776 хил.лв. или 81.65 % от актива. За отчетната 2019 г. размерът им е 300 264 хил. лв., което е 82.55 % от актива. За отчетната 2020 г. размерът им е 83 009 хил. лв., което е 23.36 % от актива. Към 31.12.2021 г. са с балансова стойност 79 059 хил. лв., което е 22,09 % от актива. По естеството си представляват съоръжения необходими за изпълнение на основната дейност на дружеството.

**Други Активи** - За отчетната 2020 г. размерът им е 211 714 хил. лв., което е 59.57 % от актива. Към 31.12.2021 г. са в размер на 211 353 хил.лв. или 59.05% от актива.

**Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане** – Дружеството е предоставило аванси за изграждане на нови ДМА в размер както следва: през 2018 г. са в размер на 228 хил.лв. или 0,06 % от всички активи, за 2019 г. са 41 хил.лв. или 0,01 % от всички активи, за 2020 г. са 42 хил.лв. и към 31.12.2021 г. са 39 хил.лв. или 0,01 % от всички активи.

В счетоводния баланс на “НДК Конгресен център София” ЕАД са отразени **Нематериални дълготрайни активи**, като през 2018 г. стойността им възлиза на 1 199 хил.лв. или 0.32 % от актива. За отчетната 2019г. размерът им е 41 хил. лв., което е 0.01 % от актива. За отчетната 2020 г. размерът им е 22 хил. лв., което е 0.01 % от актива. Към 31.12.2021 г. са в размер на 17 хил.лв., което е 0.01 % от актива. По естеството си представляват програмни продукти заведени в сч.см. 214 и права върху интелектуална собственост заведена в сч.см. 211.

### **7.3 Финансови активи**

Към дата на изготвяне на бизнес плана, дружеството не притежава финансови активи. Изключение правят единствено инвестиционните имоти, коментирани по – горе.

### **7.4 Краткотрайни материални активи**

**Краткотрайните материални активи**, които отчита дружеството са в размер на 3 740 хил.лв. през 2018 г., което е 1% от актива. През анализирания период се наблюдава увеличение на КМА, като за 2019 г. са в размер на 2 209 хил.лв., което е 0.61% от актива. През 2020 г. същите се намаляват на 2 084 хил.лв., което е 0.59 % от

актива. Към 31.12.2021 г. са на стойност 10 378 хил.лв., което е 2.90 % от актива. Увеличението се дължи на увеличаването на обема на паричните средства.

## 5. Таблица Краткотрайни активи на “НДК Конгресен център София” ЕАД

Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%	ХИЛ.ЛВ.	%
I. Материални запаси	86	0,02	142	0,04	81	0,02	69	0,02
1. Материали и суровини	77	0,02	133	0,04	74	0,02	64	0,02
2. Готова продукция		0,00		0,00		0,00		0,00
3. Стоки	9	0,00	9	0,00	7	0,00	5	0,00
II. Краткосрочни вземания	1 546	0,41	1 282	0,35	1 665	0,47	1 634	0,46
1. Вземания от свързани лица		0,00		0,00		0,00		0,00
2. Търговски и други вземания		0,00		0,00		0,00		0,00
2.1. Вземания от клиенти и доставчици	1 204	0,32	1 075	0,30	1 115	0,31	762	0,21
2.2. Съдебни и присъдени вземания		0,00		0,00	98	0,03	98	0,03
2.4. Други вземания	342	0,09	207	0,06	401	0,11	407	0,11
2.5. Вземания по предоставени аванси		0,00		0,00	51	0,01	367	0,10
III. Краткосрочни фин. активи	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
IV. Парични средства	2 108	0,56	785	0,22	338	0,10	8 675	2,42
1. Парични средства в брой	56	0,01	45	0,01	7	0,00	25	0,01
2. Парични средства в безср. депозити	2 052	0,55	740	0,20	331	0,09	8 650	2,42
V. Разходи за бъдещи периоди	11	0,00	27	0,01		0,00		0,00
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	<b>3 740</b>	<b>1,00</b>	<b>2 209</b>	<b>0,61</b>	<b>2 084</b>	<b>0,59</b>	<b>10 378</b>	<b>2,90</b>

По естеството си представляват:

**Суровини и Материали** – промяна им е в тесни граници. През 2018 г. са в размер на 77 хил.лв., през 2019 г. са в размер 133 хил.лв., през 2020 г. те са в размер на 74 хил.лв. и към 31.12.2021 г. са в размер на 64 хил.лв. или 0,02 % от актива на баланса.

**Стоки** – като цяло са с незначителен обем в структурата на активите. Бележат тенденция на намаление. През 2018 г. са в размер 9 хил.лв., през 2019 г. са в размер на 9 хил.лв., през 2020 г. те са – 7 хил.лв. Към 31.12.2021 г. са в размер на 5 хил.лв.

### 7.5 Парични средства

Дружеството отчита **парични средства** в брой и банкови сметки. Като цяло балансовото перо бележи увеличение и съответно през 2018 г. – 2 108 хил.лв., през 2019 г. е в размер на 785 хил.лв., през 2020 г. е в размер на 338 хил.лв., а към 31.12.2021г. – 8 675 хил.лв. В края на анализирания период те съставляват 2,62 % от стойността на активите.

Паричните средства в брой са 56 хил.лв. през 2018 г., 45 хил.лв. през 2019 г., 7 хил. лв. през 2020 г. Към 31.12.2021 г. са на стойност 25 хил.лв.

Паричните средства в безсрочни депозити са били, 2 052 хил.лв. през 2018г., 740 хил.лв. през 2019 г. и 331 хил.лв. през 2020 г. Към 31.12.2021 г. са на стойност 8 650 хил.лв.

## **7.6 Анализ на пасивите**

Анализът на пасива на баланса разкрива източниците на финансиране на Дружеството, т.е. с чий средства са придобити активите.

**6. Таблица Пасиви на “НДК Конгресен център София” ЕАД**

ПАСИВ	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>								
I. Основен капитал	421 385	112,53	421 385	115,85	421 385	118,57	429 385	119,96
3. Други видове записан капитал	421 385	112,53	421 385	115,85	421 385	118,57	429 385	119,96
II. РЕЗЕРВИ	13 275	3,54	13 251	3,64	6 834	1,92	6 834	1,91
1. Премии от емисии		0,00		0,00		0,00	0	0,00
2. Резерви от послв. оценки на активи и пасиви	4 157	1,11	4 157	1,14	0	0,00	0	0,00
3. Целеви резерви	9 118	2,43	9 094	2,50	6 834	1,92	6 834	1,91
в) други резерви	9 118	2,43	9 094	2,50	6 834	1,92	6 834	1,91
III. Финансов резултат	-66 560	-17,77	-77 101	-21,20	-80 419	-22,63	-89 177	-24,91
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.	(54 203)	-14,47	(66 523)	-18,29	(71 181)	-20,03	(80 378)	-22,46
2. Текуща печалба (загуба)	(12 357)	-3,30	(10 578)	-2,91	(9 238)	-2,60	(8 799)	-2,46
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ А</b>	<b>368 100</b>	<b>98,30</b>	<b>357 535</b>	<b>98,29</b>	<b>347 800</b>	<b>97,86</b>	<b>347 042</b>	<b>96,96</b>
<b>Б. Дългосрочен пасиви</b>								
I. Дългосрочни задължения	637	0,17	628	0,17	600	0,17	889	0,25
1. Задължения по провизии за пенсии и др. подобни задължения	318	0,08	310	0,09	224	0,06	423	0,12
2. Други дългосрочни задължения	319	0,09	318	0,09	376	0,11	466	0,13
II. Провизии	-	0,00	-	0,00	-	0,00	2 658	0,74
<b>ОБЩО ПО РАЗДЕЛ Б</b>	<b>637</b>	<b>0,17</b>	<b>628</b>	<b>0,17</b>	<b>600</b>	<b>0,17</b>	<b>3 547</b>	<b>0,99</b>
<b>В. Краткосрочни пасиви</b>								
I. Краткосрочни задължения	5 698	1,52	5 551	1,53	6 962	1,96	7 345	2,05
2. Задължения по предоставени аванси	672	0,18	499	0,14	436	0,12	320	0,09
3. Задължения към доставч. и клиенти	667	0,18	795	0,22	1 615	0,45	1 414	0,40
4. Задължения по гаранции и депозити		0,00		0,00	225	0,06	205	0,06
5. Задължения към контрагенти от продажба на билети		0,00		0,00	310	0,09	285	0,08
6. Задължения към персонала	159	0,04	64	0,02	176	0,05	241	0,07
8. Данъчни задължения	3 649	0,97	3 741	1,03	4 152	1,17	4 843	1,35
9. Други краткосрочни задължения	525	0,14	435	0,12	48	0,01	34	0,01
10. Провизии							3	0,00
II Финансирания и Приходи за бъдещи периоди	44	0,01	30	0,01	42	0,01		0,00
<b>Общо раздел В ( I + II )</b>	<b>5 742</b>	<b>1,53</b>	<b>5 581</b>	<b>1,53</b>	<b>7 004</b>	<b>1,97</b>	<b>7 345</b>	<b>2,05</b>
Сума пасив	374 479	100,00	363 744	100,00	355 404	100,00	357 934	100,00

**7.6.1. Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството е на стойност 347 042 хил.лв., което е 96.96% от пасива. През 2018г. неговата стойност нараства на 368 100 хил.лв. или 98.30% от пасива. За отчетната 2019г. неговият размер е 357 535 хил.лв., което е 98.29%

от пасива. За отчетната 2020 г. неговият размер е 347 800 хил.лв., което е 97.86% от пасива. Размер на собствения капитал се формира от основен капитал, резерви и финансов резултат.

#### **Основният капитал на Дружеството:**

- през първите три анализирани периода е в размер на 421 385 хил. лв. Регистрираният капитал е в размер на 421 155 броя акции, с номинална стойност 1 000 лв. всяка. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание.

Министерски съвет със свое Решение № 829 / 29.11.2021 г. взема решение да се увеличи капиталът на „Национален дворец на културата – Конгресен център“ ЕАД – гр. София срещу увеличение дела на едноличния собственик – Министерство на културата. Увеличението на капитала се формира от парична вноска в размер на 8 000 хил. лв. от бюджета на Министерството на културата.

- В края на 2020 г. е направен апорт, т.е. увеличен е капитала с още 8 мил.лв. и възлиза *на 429 385 хил.лв., разпределен в 429 385 броя акции, с номинална стойност 1 000 лв.* Запазено е правото на всички акции да бъдат с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял. Всяка акция е с право на 1 глас от общото събрание.

Дружеството разполага с **Резерви**, които към 31.12.2018г. и 31.12.2019 г. са в размер на 13 275 хил. лв.. За отчетните 2020 г. и 2021 г. – са в размер на 6 834 хил.лв. По естеството си представляват Резерви от последващи оценки на активи и пасиви и целеви резерви.

През анализирания период дружеството реализира **финансов резултат**, който през годините е различна величина, а именно:

Към 31.12.2018 г. финансовия резултат в размер на – 66 560 хил.лв., което е - 17.77% от пасива. Той е сформиран от непокрита загуба в размер на – 54 203 хил.лв. През периода е реализирана текуща загуба в размер на - 12 357 хил.лв.

Към 31.12.2019 г. финансовия резултат в размер на – 77 101 хил.лв. или 21.20 % от пасива на баланса. Сформира се от непокрита загуба от минали години в размер на – 66 523 хил.лв., което е - 18.29% от пасива и текуща загуба в размер на – 10 578 хил.лв.

Към 31.12.2020 г. финансовия резултат в размер на – 80 419 хил.лв., което е 22.63% от пасива. Сформира се от непокрита загуба от минали години в размер на – 71 181 хил.лв., което е - 20.03 % от пасива и текуща загуба в размер на – 9 238 хил.лв.

Към 31.12.2021 г. финансовия резултат в размер на (-89 177) хил.лв., което е - 24.91% от пасива. Той е сформиран от непокрита загуба в размер на – 80 378 хил.лв и текуща загуба в размер на – 8 799 хил.лв.

#### **7.6.2. Дългосрочни пасиви**

В баланса на дружеството са отразени **Дългосрочни задължения** над 1 година. Като цяло не са със значителна тежест в структурата на Баланса. През 2018г. те са били 637 хил. лв., което е 0.17% от пасива. През 2019 г. те са 628 хил.лв., или 0.17% от пасива. За 2020 г. те намаляват на 600 хил. лв., което е 0.17% от пасива. Към 31.12.2021 г. са 3 547 хил. лв., което е 0,99 % от пасива. По естеството си представляват Дългосрочни задължения по провизии за пенсии, други дългосрочни задължения и Нетекущи провизии за задължения по рев. актове на МДТ

**Задължения по доходи след напускане на наетите лица** – размерът им през 2018 г. е 318 хил. лв. За 2019 г. са в размер на 310 хил. лв. . За 2020 г. са в размер на 224 хил.лв. **Към 31.12.2021 г. са в размер на 423 хил.лв.**

По естеството си тези задължения представляват задължения към служители е придобило право на пенсия за осигурителен стаж и възраст. Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер до шест brutни работни заплати.

Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

#### **8. Таблица: Очаквани плащания по дългосрочните доходи**

<b>Вид</b>	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
През следващите 12 месеца	113	81
Между 2 и 5 години	185	224
Между 5 и 10 години	161	-
Между 10 и 20 години	66	-
След над 20 години	11	-
<b>Всичко очаквани плащания</b>	<b>536</b>	<b>305</b>

Промените в провизиите за обезщетения при пенсиониране съгласно Кодекса на труда през годината са представени, както следва:

#### **9. Таблица: Провизии за обезщетения при пенсиониране.**

<b>Настоящата стойност на задължението по дефинирани доходи</b>	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>	<b>включени в ОПР</b>
<b>Начално салдо</b>	305	387	
Разходи по текущ трудов стаж	55	58	ред „Разходи за персонала“
Разходи за лихви	2	-	ред „Разходи за персонала“
Изплатени доходи	(20)	(140)	
Разходи за минал трудов стаж	194	-	ред „Разходи за персонала“
<b>Крайно салдо</b>	<b>536</b>	<b>305</b>	
<b>Общо разходи, признати в печалбата или загубата</b>	<b>251</b>	<b>58</b>	
<b>Стойност след дисконтиране</b>	<b>423</b>	<b>224</b>	

**Други дългосрочни задължения** – Задълженията отразени към 2019 г. са в размер на 318 хил.лв., към 31.12.2020 г. са в размер на 376 хил.лв. а към 31.12.2021 г. са в размер на 466 хил.лв. По естеството си представляват:

#### **10. Таблица: Други дългосрочни задължения.**

	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
Задължения по доставки	56	-
Други дългосрочни задължения в т.ч	410	376
Задължения по гаранции и депозити наематели	401	360
Финансирания	9	16
<b>Общо</b>	<b>466</b>	<b>376</b>

**Нетекущи провизии за задължения по ревизионни актове на МДТ** - Във връзка с издаден Ревизионен акт от Столична община на 10.02.2022 г. за установяване на задължения за данък недвижими имоти (1 422 хил.лв – главница и 423 хил.лв – лихви) и такса битови отпадъци (2 634 хил.лв – главница и 793 хил.лв – лихви) за периода 01.01.2016 до 31.12.2020 г. Начислените провизии се отразяват и в разходната част на под формата на провизии за задължения в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2021 г. Размерът им възлиза на 2 658 хил. лв.

*В горните суми има Данък сгради и Такса смет, които са начислени неправомерно и върху активи които са в група машини и съоръжения, но от СОС са приети за НИ. Актът е обжалван и има заведено съдебно дело.* Определянето на размера на провизиите е на основание становище на юристи, който на база свои минал опит прогнозира вероятността за спечелване на делото по този ревизионен акт.

### **7.6.3 Краткосрочни пасиви**

Краткосрочните пасиви на Дружеството се увеличават през последните години от анализирания период. През 2018 г. те са на стойност 5 698 хил.лв., което е 1.52% от пасива. За 2019 г. са 5 551 хил.лв. или 1.53 % от пасива. За отчетната 2020 г. са отчетени 6 962 хил.лв., което е 1.96 % от пасива. Към 31.12.2021г. са в размер на 7 345 хил.лв., което е 2.05 % от пасива. Същите се състоят от задължения по предоставени аванси, задължения към доставчици и клиенти, задължения по гаранции и депозити, задължения към персонала, осигурителни задължения, данъчни задължения и други.

**Задължения по предоставени аванси** – През 2018 г. са в размер на 672 хил.лв. или 0,18% от пасива, за 2019 г. са в размер на 499 хил.лв. или 0,14 % от пасива, за 2020 г. са в размер на 436 хил.лв. или 0,12 % от пасива, а към 31.12.2021 г. са в размер на 320 хил.лв. или 0,09 % от пасива. По естеството си представляват предоставени аванси по Договори за наем. Задълженията са с текущ характер и са присъщи за дейността на дружеството.

**Задължения към доставчици и клиенти** – се развиват динамично през анализирания период. През 2018 г. са в размер на 667 хил. лв., което е 0.18% от пасива. За отчетната 2019 г. са на стойност 795 хил. лв., или 0.22% от пасива. За отчетната 2020 г. са в размер на 1 615 хил.лв. или 0,45% от пасива. Към 31.12.2021 г. са 1 414 хил.лв., което е 0.40% от пасива. Тези задължения са с текущ характер и се отчитат по справедлива стойност.

**Задължения по гаранции и депозити** – по естеството си представляват задължения по предплатена продукция. Размерът им за 2020 г. са в размер на 225 хил.лв. или 0,06 % от всички пасиви, а към 31.12.2021г.са в размер на 205 хил.лв. или 0,06 % от всички пасиви. По естеството си представляват предплатени гаранции по Договори за наем. Задълженията са с текущ характер и са присъщи за дейността на дружеството.

**Задължения към контрагенти от продажба на билети.** За отчетната 2020 г. са на стойност 310 хил. лв., или 0.09% от пасива. Към 31.12.2021 г. са 285 хил.лв., което е 0.08 % от пасива.



**Задължения към персонала.** През 2018 г. са в размер на 159 хил. лв., което е 0.04 % от пасива. За отчетната 2019 г. са на стойност 64 хил. лв., или 0.02% от пасива. За отчетната 2020 г. са на стойност 176 хил. лв., или 0.05% от пасива. Към 31.12.2021 г. са 241 хил.лв., което е 0.07 % от пасива.

**Данъчни задължения** – 3 649 хил. лв. за 2018 г., 3 741 хил.лв. за отчетната 2019 г., 4 152 хил.лв. Към 31.12.2021 г. са в размер на 4 843 хил.лв., което е 1.35% от пасива. По естеството си представляват **текущи задължения по ЗМДТ към Столична община. В сумата има Данък сгради и Такса смет, които са начислени неправомерно и върху активи които са в група машини и съоръжения, но от СОС са приети за НИ. Размерът е 4 835 хил.лв.** Това задължение е обект на съдебен спор. Платени са през първото тримесечие на 2022 г. като същевременно са заведени дела за се докаже дали реално се дължат тези данъци.

**Други краткосрочни задължения** - през 2018 са в размер на 525 хил. лв. и 435 хил.лв. през 2019 г. За 2020 г. са в размер на 48 хил.лв. Към 31.12.2021 г. са на стойност 34 хил.лв. По естеството си представляват задължения към доставчици и други дебитори.

**Текущи провизии** – размерът им за 2021 г. е 3 хил.лв. По естеството си представляват Текущи провизии за задължения по съдебни производства Дружеството е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите във финансовия отчет провизии.

## **7.7 Анализ на приходите и разходите**

Анализът на приходите и разходите показва възможността на Дружеството чрез своята дейност да генерира доход. Структурата на приходите и разходите е показана в Отчета за доходите.

### **7.7.1. Приходи**

Общият размер на приходите на Дружеството за отчетната 2018 г. възлизат на 11 022 хил.лв., през 2019г. са в размер на 11 998 хил.лв. и през 2020 г. са в размер на 8 698 хил.лв. Към 31.12.2021 г. приходите са в размер на 9 983 хил.лв.

**Приходите от дейността** представляват 100 % от реализираните от Дружеството приходи през целия разглеждан период. Приходите включват справедливата цена на продадените под наем зали без данъци върху добавената стойност. Признаването им се извършва, когато сумата може да бъде надеждно определена, когато се очаква предприятието да получи бъдещи икономически изгоди и отговаря на критериите за всяка дейност, посочени по-долу. Сумата на прихода не се приема за надеждно измерима, докато не се разрешат всички непредвидени обстоятелства, свързани с продажбата. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, вземайки предвид вида на клиента и сделката, както и особеностите на всяко споразумение.

**8. Таблица Отчет за приходите на “Национален дворец на културата – Конгресен център София” ЕАД**

ПОКАЗАТЕЛИ		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
		хил.лв	%	хил.лв	%	хил.лв	%	хил.лв.	%
	ПРИХОДИ - ВСИЧКО	11 022	91,87	11 998	100,00	8 698	100,00	9 983	100,00
A	ПРИХОДИ ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ	11 022	91,87	11 998	100,00	8 698	100,00	9 983	100,00
I	Нетени приходите от продажби	10 532	87,78	11 696	97,48	7 205	82,84	7 624	76,37
2	Приходи от стоки	210	1,75	282	2,35	139	1,60	89	0,89
3	Приходи от услуги	9 411	78,44	11 296	94,15	6 968	80,11	7 473	74,86
4	Други приходи	911	7,59	118	0,98	98	1,13	62	0,62
II	Приходи от финансираня в т.ч. от правителството	490	4,08	302	2,52	1 493	17,16	2 359	23,63
III	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
B	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	11 022	91,87	11 998	100,00	8 698	100,00	9 983	100,00
Г	ОБЩО ПРИХОДИ	11 022	91,87	11 998	100,00	8 698	100,00	9 983	100,00

Дружеството генерира следните приходи:

**Нетен приход от продажби** - Приходите от продажби включват приходи от продажба на стоки, услуги и други. Основните приходи са от отдаване под наем на офисни площи, търговски площи, складови площи, парко места, зали и други; приходи от комисионерство по продажба на билети; приходи от прояви и събития и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството извършва преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

**Оценяване на приходите / вземанията от клиенти**

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху

добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Приходи от **продажба на услуги**. Към 31.12.2018 дружеството отчита нетни приходи от продажби на услуги на стойност 9 411 хил. лв. или 78,44 % от стойността на приходите. През 2019г. – 11 296 хил.лв. или 94.15 %, през 2020 г. – 6 968 хил.лв. или 80,11 % от приходите, а към 31.12.2021 г. са в размер на 7 473 хил.лв. или 74,86 % от приходите.

Приходите от **продажби на стоки** заемат малка част. През 2018 г. те са били на стойност 210 хил.лв. През 2019 г. са в размер на 282 хил.лв. През 2020 г. са в размер на 139 хил.лв. Към 31.12.2021г. са в размер на 89 хил.лв.

Разпределението на приходите по източници е както следва:

#### 9. Таблица: Разпределение на приходи по източници за 2021 г.

2021 г. хил. лв.	Продажба на стоки	Услуги по отдаване под наем	Услуги по поддръжка и управление	Продажба на билети	Приходи от реклама	Други приходи	Общо
Брутни	89	6 247	501	287	136		7 562
Приходи от наеми	-	6 247	-	-	-	-	6 247
Приходи от договори с клиенти	89		501	287	136	302	1 315
<b>Време за признаване на прихода</b>							
В определен момент	89	-	-	287	-	-	376
С течение на времето	-	-	501	-	136	302	939
На линейна база	-	6 247	-	-	-	-	6 247

#### 10. Таблица: Разпределение на приходи по източници за 2020 г.

2020 г. (преизчислена)	Продажба на стоки хил. лв.	Услуги по отдаване под наем хил. лв.	Услуги по поддръжка и управление хил. лв.	Продажба на билети хил. лв.	Приходи от реклама хил. лв.	Други приходи хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутни приходи	139	5 930	488	197	176	227	7 157
Приходи от наеми	-	5 930	-	-	-	-	5 930
Приходи от договори с клиенти	139		488	197	176	227	1 227
<b>Време на признаване на прихода</b>							
В определен момент	139	-	-	197	-	-	336
С течение на времето	-	-	488	-	176	227	891
На линейна база	-	5 930	-	-	-	-	5 930

Отчетените **Други приходи** през 2018 г. са на стойност 911 хил.лв. За отчетната 2019 г. са 118 хил.лв. За отчетната 2020 г. са 98 хил.лв. Към 31.12.2021г. са в размер на 62 хил.лв. По естеството си представляват приходи от финансираня и други.

**Финансиране по мярка 60/40 (мерки за запазване на заетостта поради коронавируса)** - Поради разпространението на коронавирус (Covid-19) в световен мащаб от началото на 2020 г. и появилите се затруднения в бизнес дейността на Дружеството, свързани с ограничаване провеждането на културни, развлекателни, конгресни и конферентни събития на закрито в страната, както и свързаните с тях вътрешни и външни услуги и дейности, като - продажба на храни и напитки, ресторанти, заведения, свободно придвижване на хора, транспорт, туризъм, логистични услуги и т.н., НДК - Конгресен център София ЕАД е кандидатствало по мярката 60/40 за запазване на заетостта на работници и служители. Приходите по тази мярка признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са в размер 1 871 хил. лв. (2020 г.: 1 266 хил. лв.).

**Финансиране за електроенергия** - През 2021 г. и особено през второто полугодие бяха отбелязани трайни тенденции на непрекъснато и ежедневно повишаване на цените на ел. енергията, по която всички небитови потребители ползват ел. енергия за дейността си. Кризата се отрази безпрецедентно на участниците на енергийния пазар като стана причина търговците на ел. енергия, позовавайки се на стопанска непоносимост, да пристъпят към едностранно прекратяване на договорите за доставка на ел. енергия, принуждавайки небитови потребители да бъдат снабдявани чрез доставчик от последна инстанция, опериращ на най-високи цени. Това се отрази крайно негативно на дейността на небитовите потребители при предоставяне на ВиК услугите, като редица дружества изпаднаха в затруднено положение без възможност да изплащат в срок, както задължения за ел. енергия, така и други задължения към контрагентите си.

С цел минимизиране отрицателния ефект от нарастването на цените на ел. енергията Министерски съвет приема множество мерки на национално ниво, които да смекчат икономическите последици от внезапно настъпилата нестабилност на цените на енергийния пазар, като 633 000 небитови крайни клиенти получиха компенсация от 110 лв./MWh за месеците октомври и ноември и 128.98 лв./MWh за месец декември 2021 г. Предвиденото подпомагане за периода 01.10.2021 г. до 30.11.2021 г. беше осъществено до края на 2021 г. чрез търговците на ел. енергия, а компенсирането за м. декември 2021 г. беше осъществено през първото тримесечие на 2022 г. Сумата на компенсацията за месец декември 2021 г., приспадната от фактурата за ел. енергия за месец януари 2022 г. е в размер на 120 хил. лв. и е отразена като приход от финансиране в 2021 г. Приходите от компенсации за ел. енергия признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са в размер 233 хил. лв.

## 7.7.2. Разходи

### 8. Таблица Отчет за разходите “Национален дворец на културата – Конгресен център София” ЕАД

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	ХИЛ.ЛВ	%	ХИЛ.ЛВ	%	ХИЛ.ЛВ	%	ХИЛ.ЛВ.	%
<b>РАЗХОДИ - ВСИЧКО</b>	<b>23 333</b>	<b>103</b>	<b>22 575</b>	<b>100</b>	<b>17 956</b>	<b>100</b>	<b>18 924</b>	<b>100</b>
I Разходи по икономически елементи	23 300	103,21	22 533	99,81	17 879	99,57	18 871	99,72
1 Разходи за материали	362	1,60	217	0,96	131	0,73	149	0,79
2 Разходи за външни услуги	5 990	26,53	4 756	21,07	2 737	15,24	3 738	19,75
3 Разходи за амортизации	9 719	43,05	9 577	42,42	8 360	46,56	5 931	31,34
4 Заплати и други възнаграждения	4 963	21,98	5 582	24,73	5 418	30,17	5 372	28,39
5 Социални осигуровки и надбавки	964	4,27	1 082	4,79		0,00		0,00
6 Други разходи	1 302	5,77	1 319	5,84	822	4,58	3 593	18,99
7 Разходи за обезценка		0,00		0,00	411	2,29	88	0,47
<b>II Суми с корективен характер</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>64</b>	<b>0,36</b>	<b>35</b>	<b>0,18</b>
4 Балансова стойност на продадени активи		0,00		0,00	64	0,36	35	0,18
<b>III ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ - ОБЩО</b>	<b>33</b>	<b>0,15</b>	<b>42</b>	<b>0,19</b>	<b>13</b>	<b>0,07</b>	<b>18</b>	<b>0,10</b>
1 Разходи по лихви	32	0,14	41	0,18	13	0,07	18	0,10
3 Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	1	0,00	1	0,00		0,00		0,00
Б Общо разходи за дейността	23 333	103,36	22 575	100,00	17 956	100,00	18 924	100,00
<b>Г Общо разходи</b>	<b>23 333</b>	<b>103,36</b>	<b>22 575</b>	<b>100,00</b>	<b>17 956</b>	<b>100,00</b>	<b>18 924</b>	<b>100,00</b>
<b>V ДАЊЪЦИ</b>	<b>46</b>	<b>0,20</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>20</b>	<b>0,11</b>	<b>142</b>	<b>0,75</b>
РЕЗУЛТАТ ОТ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	-12 311	-54,53	-10 577	-46,85	-9 189	-51,18	-8 799	-46,50

Съгласно одитния доклад разходите на Дружеството за 2018г. са в размер на 23 333 хил.лв., през 2019г. – 22 575 хил.лв., през 2020 г. – 17 956 хил.лв. и към 31.12.2021 г.– 18 924 хил.лв. Като цяло те са свързани с предоставените услуги.

Размерът на разходите по **икономически елементи** е 23 300 хил.лв. през 2018 г. За отчетната 2019 г. размерът на разхода е 22 533 хил.лв.. За отчетната 2020 г. размерът на разхода е 17 879 хил.лв.. Към 31.12.2021 г. размерът им е 18 871 хил.лв.,

Разходите за **материали** възлизат на 362 хил.лв. през 2018 г. което се равнява на 1.60% от разхода. За отчетната 2019 г. размерът на разходите е 217 хил.лв., което е 0.98% от разхода. За отчетната 2020 г. размерът на разходите е 131 хил.лв., което е 0.73% от разхода. Към 31.12.2021 г. са в размер на 149 хил.лв., което е 0.79% от разхода. Като цяло през анализирания период се наблюдава динамика в изменението на разходите за материали, което може да се обясни с изменението на приходите от продажба. По естеството си представляват:

#### 9. Таблица: Разходи за материали.

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Горивни и смазочни материали	2	2
Канцеларски материали	5	2
Работно облекло	3	-
Рекламни материали	11	13
Разход за материали, консумативи и рез. части	54	20

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Офис материали и консумативи	5	3
Други материали под стойн. праг заведени задбалансово	5	17
Други материали за Перото	2	3
Хигиенни материали	36	33
Строителни, ел.материали и ВИК материали	14	22
Материали за вътр. продукции	2	1
Други	10	15
<b>Общо</b>	<b>149</b>	<b>131</b>

Разходите за **външни услуги** възлизат на 5 990 хил.лв. през 2018 г., което е 26.530% от разхода на дружеството. За отчетната 2019 г. размерът на разходите е 4 756 хил.лв., което е 21.07 % от разхода. За отчетната 2020 г. размерът на разходите е 2 737 хил.лв., което е 15.24% от разхода. Към 31.12.2021г. са отчетени разходи в размер на 3 738 хил.лв. По естеството си представляват:

**10. Таблица: Разходи за външни услуги.**

Вид разход	2021 г.	2020 г. преизчислена
Нает транспорт	2	2
Ремонти, поддръжка	176	110
Реклама	55	51
Съобщителни услуги	40	52
Граждански договори, авторски и хонорари	115	63
Застраховки	19	15
Охрана	1 064	908
Абонаменти -поддръжка софтуери, електр. услуги	8	29
Разходи за вътрешни продукции и др.	100	171
Наем на филми и техн.оборудване, мултимедия и площи	98	89
Топлоенергия	383	285
Водоподаване	40	56
Юридическо обслужване	11	7
Счетоводни и одиторски	4	8
Сметоизвозване, почистване	27	33
Ел. енергия	1 559	800
Членски внос	1	1
Оценки	-	7
Обучение	2	2
Дезинсекция	11	11
Такси /съдебни, нотариални/	19	10
Трудова медицина	4	2
СМР, архит., стр. надзор, проектатски услуги	-	12
Кетъринг услуга	-	14
<b>Общо</b>	<b>3 738</b>	<b>2 738</b>

Разходите за **амортизации** възлизат на 9 719 хил.лв. през 2018г., което е 43.05% от разхода на дружеството. През 2019 г. стойността им е 9 577 хил.лв. или 42.42% от

разхода. През 2020 г. стойността им е 8 360 хил.лв. или 46.56% от разхода Към 31.12.2021г. са на стойност 5 931 хил.лв., което е 31.34% от разхода. Като цяло през целия анализиран период се отчитат обичайните/типични за дейността, разходи за амортизация.

### 11. Таблица: Амортизации.

Вид разход	2021 г.	2020 г.
<b>Разходи за амортизации на административни</b>	<b>5 931</b>	<b>8 360</b>
	5 841	8 199
инвестиционни имоти	83	145
дълготрайни нематериални активи	7	16
<b>Общо</b>	<b>5 931</b>	<b>8 360</b>

Разходите за **заплати и възнаграждения** възлизат на 4 963 хил.лв. през 2018 г., което е 21.98% от разхода на дружеството. За отчетната 2019 г. размерът на разходите се увеличава на 5 582 хил.лв., което е 24.73% от разхода. За отчетната 2020 г. размерът на разходите намалява на 5 418 хил.лв., което е 30.17 % от разхода. Към 31.12.2021г. са отчетени 5 372 хил.лв. или 28.39% от разхода. Като цяло през анализирания период се наблюдава динамика на разходите за заплати. По естеството си включват:

### 12. Таблица: Разходи за труд.

Разходи за:	2021 г.	2020 г.
<b>Разходи за заплати на в т.ч.</b>	<b>4 294</b>	<b>4 504</b>
административен персонал	4 294	4 504
в т.ч. разходи по неизползвани отпуски	93	53
<b>Разходи за осигуровки на в т.ч.</b>	<b>827</b>	<b>856</b>
административен персонал	827	856
в т.ч. разходи по неизползвани отпуски	17	10
<b>Разходи на персонала за доходи при напускане</b>	<b>251</b>	<b>58</b>
в т.ч. по задължения по планове с дефинирани	251	58
<b>Общо</b>	<b>5 372</b>	<b>5 418</b>

Формираните **други разходи** възлизат на 1 302 хил.лв. през 2018 г., което е 5.77 % от разхода на дружеството. За отчетната 2019 г. размерът на разходите се увеличава на 1 319 хил.лв., което е 5.84 % от разхода. За отчетната 2020 г. размерът на разходите намалява на 822 хил.лв., което е 4.58 % от разхода. Към 31.12.2021г. са отчетени 3 593 хил.лв. или 18.99 % от разхода. Като цяло през анализирания период се наблюдава намаление. По естеството си другите разходи са разходи за командировки, екотакси, лихви и глоби, отписани вземания и др.

### 13. Таблица: Други разходи.

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Разходи за командировки	19	21
Разходи представителни	2	3
Глоби, брак, липси	322	171
Неустойки	16	-
Местни данъци и такси	572	555
Безвъзмездни прояви	-	16
Непризнат дан. кредит	3	4
Разходи за провизии за задължения	2 658	26

Други разходи	1	26
<b>Общо</b>	<b>3 593</b>	<b>822</b>

Във връзка с издаден Ревизионен акт от Столична община на 10.02.2022 г. за установяване на задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за периода 01.01.2016 до 31.12.2020 г., ръководството на дружеството е начислило разход за провизии за задължения в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2021 г. в размер на 2 658 хил. лв. на базата на становище на юристи, минал опит и на очаквания размер на задължението към датата на финансовия отчет.

В Отчета за доходите има отбелязани и **Разходи за обезценка** – Към 31.12.2020 г. са в размер на 411 хил.лв. или 2,29 % от всички разходи и към 31.12.2021 г. са в размер на 88 хил.лв. или 0,47 % от всички разходи. По естеството си представляват:

#### 14. Разходи за обезценка.

Вид разход	2021 г.	2020 г.
Разходи от обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	360	411
<b>Общо</b>	<b>360</b>	<b>411</b>
Приходи от възстановена обезценка	2021 г.	2020 г. преизчислена
Възстановена обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	272	5
<b>Общо</b>	<b>272</b>	<b>5</b>

Дружеството има **отразени суми с корективен характер**, които по естеството си представляват балансова стойност на продадени активи. През 2020 г. са в размер на 64 хил.лв. или 0,36 % от всички разходи. През 2021 г. са в размер на 35 хил.лв. или 0,38 % от всички разходи.

За целите на бизнес плана, всеки един от разходите по икономически елементи е анализиран и разпределен по сгради и коя дейности. Разпределението е извършено на базата на кубатурата на отделните сгради и информация, която е показан в долната таблица.:

#### 15. Таблица Относителен дял по сгради и по дейности

	кв.м.	куб.м	
Куб.м. зали НДК		309 493,43	0,73
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	7 082,16	21 246,48	0,05
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	11 441,60	28 604,00	0,07
Куб.м. помещение с дълг.наем-Проно	11 364,46	34 093,38	0,08
Куб.м. помещение с дълг.наем- Ниско тяло	10 150,50	30 451,50	0,07
<b>Всичко</b>	<b>40 038,72</b>	<b>423 888,79</b>	

#### 16. Таблица: Разпределение на Непреки разходи /полагаеми се разходи/

Непреки разходи	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем-Проно	Куб.м. помещение с дълг.наем-Ниско тяло
Разходи за материали	79 774,72	4 905,74	6 604,57	7 872,05	7 031,15
Разходи за външни услуги без ел.енергия, отопление и осветление, поддръжка на асансьори, хигиенно почистване	2 682 540,39	34 222,45	46 073,47	54 915,40	49 049,30



Разходи за амортизации	3 843 989,19	261 264,00	351 738,05	419 239,94	374 456,42
Разходи за заплати	4 060 927,11	145 902,53	187 578,08	325 213,59	172 487,88
Други разходи	250 946,77	17 056,07	22 962,48	27 369,20	24 445,60
<b>Всичко разходи</b>	<b>10 918 178,17</b>	<b>463 350,79</b>	<b>614 956,65</b>	<b>834 610,18</b>	<b>627 0,35</b>

### 7.7.3. Финансови разходи

Финансовите разходи на дружеството през анализирания период не са от съществено значение при формиране на финансови резултат. През 2018 г. са 33 хил.лв. или 0.15% от разхода. За отчетната 2019 г. стойността им е 42 хил.лв., което е 0.19% от разхода. За отчетната 2020 г. стойността им е 13 хил.лв., което е 0.07% от разхода. Към 31.12.2021 г. – разходи са 18 хил.лв. По своето естество представляват разходи по лихви.

### 7.7.4. Счетоводна печалба/загуба

Текущата загуба на дружеството намалява през целия анализиран период. През 2018г. е в размер на – 12 311 хил.лв., през 2019г. е в размер на – 10 577 хил.лв. през 2020г. е в размер на – 9 189 хил.лв. Към 31.12.2021 г. е в размер на – 8 799 хил.лв.

Следва да се вземе под внимание, че значителния размер на загубата се дължи на значителния размер на Разходи за амортизации, начислени през годините и данъчно признати. По естеството си амортизациите не са нито изходящ нито входящ паричен поток и за целите на анализа, размерът им не се взема предвид.

През последните две години в текущата загуба са включени и Разходи за провизии. Същите са задължения по ревизионни актове на Столична община за МДТ по Ревизионен акт от Столична община на 10.02.2022 г. за установяване на задължения за: Данък недвижими имоти 1 422 хил.лв – главница и 423 хил.лв – лихви; и Такса битови отпадъци за периода 01.01.2016 г. до 31.12.2020 г. 2 634 хил.лв – главница и 793 хил.лв – лихви . Данъците за периода 2016 – 2021 г са платени. **В сумата има Данък сгради и Такса смет, които са начислени неправомерно и върху активи които са в група машини и съоръжения, но от СОС са приети за НИ. Актът е обжалван и има заведено съдебно дело.** По естеството си представляват евентуални задължения, които са законосъобразни и Дружеството реално ги дължи ако загуби делото. Същите се признават за разход. За целите на анализа, размерът им се приспада от текущата загуба.

### 17. Таблица: Корекция на финансовия резултат.

	2018	2019	2020	2021
Разходи за провизии за задължения			26	2 658
Разходи за амортизации	9 719	9 577	8 360	5 931
Финансов резултат за годината без корекции	(12 311)	(10 577)	(9 189)	(8 799)
<b>Финансов резултат след приспадане на провизии и амортизации</b>	<b>(2 592)</b>	<b>(1 000)</b>	<b>(803)</b>	<b>(210)</b>

### 7.8 Анализ на финансовите съотношения

Анализът на съотношенията (финансовите коефициенти) включва измерването на взаимодействието между две стойности, извлечени от финансово-счетоводния отчет,

отчета за приходите и разходите, салдата на две сметки и други. Измерва се в проценти или като коефициенти (пъти). Изискването е съотношението да изразява значима връзка. Системата от коефициенти е аналитично средство, което дава възможност на управлението да получи необходимите сигнали и симптоми за състоянието, проблемите и политиката на фирмата.

За целите на анализа са изведени и средно аритметични коефициенти и проценти свързани с анализа за финансовите съотношения. Направеният анализ на коефициенти включва анализиран период (2018г. – 2021г.), Целта на настоящата съпоставка е да се определи развитието на дружеството, как то осъществява и развива дейността си и как се променят основните финансови показатели за един по-дълъг период, включващ и въвеждането на новопридобитите активи в експлоатация.

### 7.8.1. Анализ на обръщаемостта на запасите

Този коефициент показва колко пъти в рамките на годината се „продава“ средната наличност на запасите. През анализирания период се наблюдава динамика по отношение на обръщаемостта на материалните запаси (МЗ). Наблюдава се стабилизиране на оборотите на годишна база.

Дните за продажба на запасите са в рамките на до един месец. Като цяло се задържат в границите на предходния анализиран период.

Средно аритметичният коефициент свързан с обръщаемостта на МЗ през анализирания период (2018г.-2021г.) е около 101 оборота, Следва да се направи извода, че през първите два анализирани периода има леко намаление на този показател от 122 броя оборота до 82 броя оборота. След което се наблюдава увеличение през 2020 г. и 2021 г. от 88 броя оборота на 110 броя оборота.

Средният коефициент свързан с дните за продажба на Материалните запаси през анализирания период е около 4 дни. Като цяло, дните за продажба се запазва в рамките до около 10 дни.

### 8. Таблица: Анализ на обръщаемостта на запасите

	Анализ на обръщаемостта на запасите	2018 год.	2019 год.	2020 г.	31.12.2021
1	Средна обръщаемост на материалните запаса (бр. обороти)	122,47	82,37	88,95	110,49
2	Брой дни за продажба на запаса	2,94	4,37	4,05	3,26
3	Заетост на КМА	0,3551	0,2543	0,2979	0,8173

### 7.8.2. Анализ на вземанията.

Събираемостта на вземанията се движи динамично и се променя от 53 дни в началото на периода на 39 дни за 2019 г., за 2020 г. са 83 дни, а към 31.12.2021 г. са в размер на 77 дни. Като цяло обръщаемостта на вземанията е с добри показатели и е в рамките на нормалната търговска практика. Този показател е сравним със същия от предходния анализиран период.

Средният коефициент свързан с обрѐщаемостта на вземанията от клиенти през анализирания период е 6 броя оборота. Към 31.12.2021 г. е 5 оборота.

#### 8. Таблица: Анализ на обрѐщаемостта на вземанията

Анализ на обрѐщаемостта на вземанията от клиенти	2018 год.	2019 год.	2020 год.	2021 год.	Среден коеф.
Обрѐщаемост на вземанията от клиенти	7	9	4	5	6
Дни за събиране на вземанията	53	39	83	77	63

#### 7.8.3. Анализ на задълженията.

Анализът на обрѐщаемостта на задълженията има за цел да покаже степента на платежоспособност в по – дългосрочен времеви хоризонт.

Обрѐщаемостта на задълженията е в рамките на нормалните граници. Дните за погасяване на задълженията се развиват в посока на намаление през анализирания период. Дните за погасяване на задълженията към доставчиците са в рамките на нормалния период. Общата задължнялост на дружеството като цяло не е с високи показатели.

Средният коефициент свързан с обрѐщаемостта на задълженията през анализирания период е 7 оборота, а през 2020 г. възлиза на 4 оборота и към 31.12.2021 г. са в размер на 6 оборота. Като цяло, дружеството води добра политика за погасяване на текущите задължения, като срокът за тяхното погасяване е по-кратко от срока за събиране на текущите вземания.

Средният коефициент на собственост през анализирания период е 0.98, а към 31.12.2021 са 0.97. Няма съществено изменение в този показател.

Изменението на общата задължнялост е незначително. Средният коефициент за обща задължнялост на дружеството, които през анализирания период е 51 единици.

#### 8. Таблица: Анализ на обрѐщаемостта на задълженията.

Анализ на обрѐщаемостта на задълженията	2018 год.	2019 год.	2020	2021 год.	Среден коеф.
Задължения към доставчици	1 339,00	1 294,00	2 051,00	1 734,00	
Доставки (кредитен оборот на см. 401+402+404)	10 000,00	11 930,00	7 975,00	11 128,00	
Обрѐщаемост на задълженията към доставчици	7,47	9,22	3,89	6,42	6,75
Дни за погасяване на задълженията към доставчиците	48,20	39,05	92,58	56,10	58,98
Коефициент на собственост	0,98	0,98	0,98	0,97	0,98
Обща задължнялост	58,11	57,86	45,99	42,15	51,03

Способността на дружеството да покрива текущите си задължения с наличните си краткотрайни активи се илюстрира и от показателя Нетен оборотен капитал. Както е видно, Краткотрайните активи не успяват да покрият Краткосрочните задължения.

#### 9. Таблица: Оборотен капитал

НЕТЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ	31.12.2018	31.12.2019	31-12-20	31-12-21
Краткотрайни активи (без парични средства)	1 632	1 424	1 746	1 703
Краткосрочни задължения	5 698	5 551	6 962	7 345
<b>НОК</b>	<b>-4 066</b>	<b>-4 127</b>	<b>-5 216</b>	<b>-5 642</b>

При положение че Нетния оборотен капитал бъде коригиран, т.е. се добавят паричните средства, същият е както следва:

**10. Таблица: Оборотен капитал, коригиран (с) парични средства**

<b>НЕТЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Общо Краткотрайни активи</b>	<b>3 740</b>	<b>2 209</b>	<b>2 084</b>	<b>10 378</b>
Краткотрайни активи (без парични средства)	1 632	1 424	1 746	1 703
Разходи за бъдещи периоди	11	27	0	0
Парични средства	2 108	785	338	8 675
Краткосрочни задължения	5 698	5 551	6 962	7 345
<b>НОК без парични средства</b>	<b>-1 958</b>	<b>-3 342</b>	<b>-4 878</b>	<b>3 033</b>

От представената в горната таблица информация е видно, че през последния анализиран период оборотния капитал става вече положителна величина, което се дължи основно на натрупания паричен ресурс, който се дължи на неусвоената част от вноската на МК за увеличаване на Основни капитал на Дружеството. При формирането на този показател трябва да се има предвид факта, че в **Краткосрочните задължения са отразени задължения към Столична община**, съгласно Закон за местни данъци и такси (Данък сгради и такса смет). **По естеството си представляват (неправомерно начислени) от Столична община Данък сгради и такси смет в размер на 4 835 хил.лв.** Същите са обект на съдебен спор. Платени са през първото тримесечие на 2022 г. като същевременно са заведени дела за се докаже дали реално се дължат тези данъци. Размерът им е значителен, тъй като в сумата е отразена както главница, така и лихва по това задължение. За целите на анализа е изведен Нетен оборотен капитал, като техният размер е приспаднал от Краткосрочните задължения.

**11. Таблица: Оборотен капитал, коригиран (без) данъчни задължения**

<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Краткотрайни активи	3 740	2 209	2 084	10 378
Краткосрочни задължения	2 049	1 810	2 810	4687
<b>НОК без парични средства</b>	<b>1 691</b>	<b>399</b>	<b>-726</b>	<b>6691</b>

**7.8.3. Коефициенти на финансова автономност.**

Анализът на структурата на пасива показва, че Дружеството при осъществяване на своята стопанска активност използва задължения с краткосрочен характер в размер на 7 345 хил. лв. и дългосрочни задължения в размер на 3 547 хил. лв. за последната година. Като цяло задължнялостта на дружеството е значителна.

**6 Таблица: Показатели за финансова автономност**

<b>Показатели за финансова автономност</b>	<b>2018 год.</b>	<b>2019 год.</b>	<b>2020 г.</b>	<b>31.12.2021</b>
Коефициент на обща задължнялост	0,02	0,02	0,02	0,02
Коефициент на собственост	57,70	57,58	45,74	42,15
Коефициент на дългосрочна задължнялост	577,86	569,32	579,67	390,37
Коефициент на краткосрочна задължнялост	64,11	64,06	49,66	47,25
Коефициент на покриване на дълга	2,44	1,00	2,54	8,89

**В заключение може да се направи извода, че финансирането на цялостната дейност на дружеството се извършва изцяло със собствен капитал.**

#### 7.8.4. Финансови показатели

В настоящия Доклад са разгледани същите финансови показатели, които са заложили и за периода 2018 – 2021 г.:

- Икономическа рентабилност /на база активи- ROTA/
- Финансова рентабилност /на база собствен капитал (ROE)/;
- Търговска рентабилност / на база приходи (ROR) /
- Обща възвръщаемост на инвестициите (TSR)

**7 Таблица Показатели за рентабилност в хил.лв.**

Показатели за рентабилност	2018 год.	2019 год.	2020 год	31.12.2021
Нетна рентабилност на приходите ROR	(1,17)	(0,90)	(1,28)	(1,15)
Нетна рентабилност на собств.к-л ROE	(0,03)	(0,03)	(0,03)	(0,03)
Нетна рентабилност на привл.к-л TSR	(1,93)	(1,70)	(1,21)	(1,07)
Рентабилност на активите ROTA	(1,17)	(0,90)	(1,28)	(1,15)

Така изведените показатели са отрицателна величина, тъй като през целия анализиран период, Дружеството е с отрицателен финансов резултат от дейността.

При отчитане на рентабилността през последния анализиран период, разходите за амортизации, част от Други разходи за провизии за задължения и разходите за обезценка не са отчетени при формиране на финансовия резултат, който е отново загуба, но не толкова висока спрямо загубата без корекции. След корекцията, Рентабилността се изменя както следва:

**8 Таблица Показатели за рентабилност в хил.лв.**

Показатели за рентабилност	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Загуба без разходи за амортизации и без разходи за обезценка</b>	<b>- 2 592</b>	<b>-1 000</b>	<b>-418</b>	<b>-122</b>
Нетна рентабилност на приходите ROR	(0,25)	(0,09)	(0,06)	(0,02)
Нетна рентабилност на собств.к-л ROE	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Нетна рентабилност на привл.к-л TSR	(0,41)	(0,16)	(0,05)	(0,01)
Рентабилност на активите ROTA	(0,25)	(0,09)	(0,06)	(0,02)

Видно е, че Търговската активност на дружеството се развива динамично, което има правопрпорционално влияние върху икономическата рентабилност. Изменението на ROR е в следствие на оптимизиране на разходите спрямо приходите от продажби.

#### 7.8.5. Z-score анализ – формула за прогнозиране на фалит и банкрут

Един от основните модели за определяне на риска от евентуално изпадане на дружество във фалит е т.нар Z-score анализ. Методът се прилага при наличие на смесена капиталова структура. Рискът се извежда при формиране на настоящата стойност на паричните потоци, съобразно теорията за стойността на парите във времето.

Съвременен метод за анализ на риска е още така нареченият кредитен модел. Разновидност на този метод е изложена в BUFN 722 «Кредитен риск»<sup>6</sup>, което може да

<sup>6</sup> BUFN 722, ch-11 Credit risk, Individual loans

се определи като алтернативен модел, съдържащ функциите на коефициентите на Z-score модела<sup>7</sup>. По-високата стойност на Z повишава оперативния риск.

За целите на анализа е приложен модела на SPRINGATE, както следва:

$$Z = 1.03A + 3.07B + 0.66C + .4D$$

Според модела, който се ползва при  $Z > 0,862$  се приема, че компанията няма опасност да изпадне в състояние на финансово затруднение

През анализираният период дружеството е със следните данни:

#### 9 Таблица: Данни за определяне на състояние на фалит или банкрут.

МОДЕЛ ЗА ПРОГНОЗИРАНЕ НА ФАЛИТ		2018	2019	2020	2021
	НОК	(4 066)	(4 127)	(5 216)	(5 642)
	НПП	10 532	11 696	7 205	7 624
	Печалба преди лихви и данъци	(12 311)	(10 577)	(9 189)	(8 799)
	Печалба преди данъци	(12 278)	(10 535)	(9 176)	(8 781)
	Общо активи	374 468	363 717	355 404	357 934
	Общо пасиви	6 379	6 209	7 604	8 234
МОДЕЛ ЗА ПРОГНОЗИРАНЕ НА ФАЛИТ					
A	Нетен оборотен капитал / НПП	(0,39)	(0,35)	(0,72)	(0,74)
B	Печалба преди лихви и данъци/общо активи	(0,03)	(0,03)	(0,03)	(0,02)
C	Печалба преди данъци / общо пасиви	(1,92)	(1,70)	(1,21)	(1,07)
D	НПП/Общо активи	0,03	0,03	0,02	0,02
	<b>Z = 1.03A + 3.07B + 0.66C + 0.4D</b>	<b>- 1,76</b>	<b>- 1,54</b>	<b>- 1,74</b>	<b>- 1,66</b>

Този показател не е определящ, тъй като в така изведените показатели са изкривени с наличие на Разчети / Разходи за провизии, Разходи за амортизации и обезценки. При корекция на всички компоненти, ще се получи следния показател:

#### 10 Таблица: Коригирани данни определяне на състояние на фалит или банкрут.

МОДЕЛ ЗА ПРОГНОЗИРАНЕ НА ФАЛИТ		2018	2019	2020	2021
	НОК без разходи за провизии в Краткотрайните задължения	1 691	399	(726)	7 876
	НПП	10 532	11 696	7 205	7 624
	Финансов резултат без Разходи за амортизации, разходи за обезценка и разходи за провизии (част от други разходи)	(2 592)	(1 000)	(392)	(122)
	Печалба преди данъци	(2 559)	(958)	(379)	(104)
	Общо активи	374 468	363 717	355 404	357 934
	Общо пасиви	6 379	6 209	7 604	8 234
МОДЕЛ ЗА ПРОГНОЗИРАНЕ НА ФАЛИТ					
A	Нетен оборотен капитал / НПП	0,16	0,03	(0,10)	1,03
B	Печалба преди лихви и данъци/общо активи	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)

<sup>7</sup> Прайс Уотърхаус, "Въведение в управлението на кредитния риск", С. 1996 г стр.118-119

С	Печалба преди данъци / общо пасиви	(0,40)	(0,15)	(0,05)	(0,01)
Д	НПП/Общо активи	0,03	0,03	0,02	0,02
	<b>Z = 1.03A + 3.07B + 0.66C + 0.4D</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>- 0,09</b>	<b>1,42</b>

**В резултат на така изведените показатели към 31.12.2021 г. се установява, че Дружеството е със стабилно финансово състояние и не е застрашено от фалит.**

## **7.9 Анализ на основните рискове;**

### **7.9.1. Оценка на финансовия риск**

При управлението на НДК и вземането на решения следва да се има предвид наличието на различни видове риск, сред които като пряко отношение към функционирането на дружеството имат:

**а/ кредитен риск.** НДК е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности / основно за търговски вземания/. Експозицията към кредитен риск зависи от характера на наемателите и клиентите, сключили договори за провеждане на прояви в НДК. Рискът от неплащане на задължения / наеми, вноски по договори / съществува. През пандемичния период НДК намали цените на предоставяните под наем помещения и офиси. Евентуална нова вълна на пандемията, съчетана с високата инфлация и цени на енергоносителите може да доведе до нови искания на наемателите. Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи.

За прогнозирания период не може да се очаква загуба на активи на дружеството – парични средства и депозити, тъй като те се съхраняват в различни банки с добра търговска репутация.

**б/ ликвиден риск.** Ликвиден риск възниква, когато Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс за посрещане на настъпили задължения.

**в/ оперативен риск.** Оперативният риск е свързан с начина на ръководство на вътрешните процеси в НДК, структурата на дейност, подбора на персонала, технологичното обновяване, енергийната ефективност на сградата, както и с рискове, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Целта при управляването на оперативния риск е намирането на оптимални решения на посочените по-горе аспекти.

От доброто управление на оперативния риск до голяма степен зависи ефективността на работата на НДК и посрещането както на законовите изисквания, така и на обществените очаквания за постигнати високи резултати.

В раздела за основните насоки и конкретните мерки за развитието на НДК през периода 2022-2026 са дадени предложения, които биха намалили оперативния риск, а именно:

- Укрепване на колективния орган на управление на НДК – Съвета на директорите, съгласно утвърдения от Министъра на културата през февруари 2022г. Устав на дружеството;
- Подобряване организационната структура на НДК;
- Подобряване на енергийната ефективност на сградата;
- Инвестиционната програма на дружеството;

Важно значение за недопускане на слабости при управлението на оперативния риск има и професионалната квалификация на персонала на НДК, както и прилагането на етични и бизнес стандарти при ежедневното взаимодействие вътре в НДК и в работата с клиентите. Развитието на чувство на отговорност и инициатива на персонала е сериозна компонента от избягването на финансови загуби и увреждане на престижа на НДК.

г/ системен риск. Като правило, системният риск е свързан с редица икономически и социално-политически фактори. В т. III / 2/ са изброени и анализирани възможните негативни фактори, които биха имали отрицателно влияние върху дейността на НДК, а именно: нарастващата инфлация; високите цени на енергоносителите; евентуална нова вълна на корона-вируса; промяна на правителствената политика по отношение на НДК;

### 7.9.2. Управление на пазарния риск

При осъществяване на основната си дейност, Дружеството е изложено на различни рискове, като финансов, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна в бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и оперативен риск. Като цяло те се запазват такива, каквито са били и в предходния период.

Политиката за управление на риска е изградена така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и съответно контрол на същите, да наблюдава рисковете и съответствието им с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Едни от основните показатели при анализа на дружеството са показателите за ликвидност, които показват способността на предприятието да погасява своевременно задължения си.

Данните за **ликвидността** на дружеството са дадени в табличен вид. Като цяло техните стойности са в границите на критичните, което би могло да бъде обяснено с добрата мениджърска политика.

**11 Таблица: Показатели за ликвидност**

Показатели за ликвидност	2018 год.	2019 год.	2020 год.	31.12.2021
Коефициент на обща ликвидност	0,65	0,40	0,30	1,41
Коефициент на бърза ликвидност	0,64	0,37	0,29	1,40
Коефициент на незабавна ликвидност	0,37	0,14	0,05	1,18
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,37	0,14	0,05	1,18

През последния анализиран период се наблюдава едно увеличение на показателите за ликвидност, което показва една стабилност на дружеството в сферата на ликвидността.

Същата тенденция се запазва дори когато от Краткосрочните задължения се приспадат Данъчните задължения, съгласно ЗМДТ. Показателите за ликвидност са както следва:



## 12 Показатели за ликвидност – коригирани.

Показатели за ликвидност	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Коефициент на обща ликвидност	1,79	1,20	0,73	4,15
Коефициент на бърза ликвидност(свръх)	1,75	1,12	0,70	4,12
Коефициент на незабавна ликвидност	1,01	0,43	0,12	3,47
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,01	0,43	0,12	3,47

Управлението на капиталовия риск има за основна цел осигуряване възможност на дружеството да генерира или да набира достатъчно средства за обезпечаване на оперативната си дейност в прогнозируем времеви интервал и осигуряване на възвращаемост.

### 7.10 SWOT Анализ

От анализиранияте показатели и проучения пазар може да се направят изводи за силните страни, слабите страни и възможностите както следва:

## SWOT ANALYSIS

<p><b>СИЛНИ Страни</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Локацията на НДК в паркова среда в ЦГЧ;</li> <li>-Налична материална база с напълно изградена социална и техническа инфраструктура;</li> <li>- Възможност за организиране на различни по характер и масовост събития;</li> <li>- Възможност за предлагане на широк спектър от събития във всички сфери на културния, обществен – икономически и социален живот;</li> <li>- Зали с различна големина и функционалност;</li> <li>- Престиж и голям опит в организиране на мероприятия с различен характер;</li> </ul>	<p><b>СЛАБИ Страни</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Амортизирана материално – техническа база;</li> <li>- Енергоемко оборудване, нуждаещо се от обновяване;</li> <li>- Отрицателни финансови показатели от дейността;</li> <li>- Липса на съвременни системи и решения за ефективно наблюдение и управление на процесите и системите;</li> <li>- Ниска ефективност на направените разходи;</li> </ul>
<p><b>Възможности</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подобряване на енергийната ефективност, което ще доведе до подобряване на конкурентноспособността на Дружеството;</li> <li>- Подобряване на функционалността на сградите, водеща до повишаване на качеството на предлаганите услуги;</li> <li>- Стремех към привличане на корпоративни клиенти за в бъдеще</li> <li>- Приравняване на цените към тези на конкурентите;</li> <li>- Около 70 % свободен капацитет на залите в които се организират масови мероприятия, чието запълване ще доведе до подобряване на финансовите показатели;</li> <li>- Въвеждане на система за гъвкаво ценообразуване, която да е в пряка зависимост от срока на заетост на сградния фонд;</li> </ul>	<p><b>Заплахи</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Засилваща се конкуренция от страна на новоизградени и изграждащи се търговски комплекси;</li> <li>- По- ниската енергийна ефективност води до увеличени финансови разходи, респективно до по-ниска конкурентноспособност на Дружеството;</li> <li>- Неефективното данъчно облагане на сградния фонд, което е функция на стойността на активите води до завишен размер на МДТ;</li> <li>- Заплахата от възникване на нови пандемии от вирусни заболявания може да доведе до ограничаване на посещаемостта на мероприятия с масов характер;</li> <li>- Заплахата от влошаване на икономическата обстановка в страната и високата инфлация може да доведе до ограничаване на събития с масов характер;</li> </ul>

## **8 Прогнозна част**

### **8.1 Прогнозни финансови отчети за три- или петгодишния период, разработени във варианти според направените допускания;**

Финансовата прогноза се основава на знанията и убежденията на управляващите дружеството, финансовата позиция на фирмата, резултатите от неговите операции и промените във финансовото му състояние. Тя се основава на предположението на отговорната страна, относно очакванията за условията и действията при възникването на тези условия.

От казаното до тук следва, че всяка прогноза трябва да представлява това, което отговорните за нея /за предпочитане управителите на фирмата/ очакват да се случи в бъдеще.

С оглед на създаване на условията за съпоставимост на финансовите разчети през прогнозния период и елиминиране на фактора “време”, който е основен за значението на стойността на парите през периода е необходимо извършване на т. нар. дисконтиране на потоците. В случая всички потоци чрез дисконтиране ще бъдат приведени към една времева точка, а именно 31.12.2021 г. При използването на този метод се игнорират инфлационните процеси, които биха се развили в страната, а успоредно с тях и лихвените равнища. Практически по този начин се отчита само инвестиционния риск в конкретното дружество, намиращо се в съответния икономически регион. При работата по този метод се използва практиката на т. нар. “СТОП ЦЕНИ”, т. е. работи се при запазване на едно и също ценово ниво за всички продукти и изделия на предприятието през целия прогнозен период. Същото е валидно и за цените на суровините, материалите и енергията.

Приложимост на метода

За да е надеждно разработен Бизнес плана се позовава на наличната надеждна информация за достатъчно дълъг период, което позволява лесно и с достатъчна сигурност да се прогнозира бъдещите парични потоци. В конкретното анализирано дружество се залага 5 годишен период на анализ считано от 31.12.2021 г.

Спазват се тенденциите на развитие на дружеството. За изготвянето на Бизнес плана, след проведени разговори с представители на фирмата, е разработен три основни варианта за перспективата на развитие, съобразно оптималните възможности за натоварване на съществуващите мощности и разработените пазари.

На основата на прогнозата за развитие на Дружеството, разработена след задълбочен анализ на неговото развитие през предходните три периода и анализ установените тенденции в макроинформационната среда, са изведени и основните показатели, които могат да послужат като репери за проследяване на постигнатите резултати, отклоненията от заложените цели, ако има такива и необходимите корекции в управлението на системите на управление. Основните показатели, които подлежат на проследяване са представени в долната таблица.

**13 Таблица: основни финансови показатели за периода 2022-2024 г**

<i>Финансови цели и показатели за изпълнение</i>			
<b>Финансови показатели</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
	<b>базова</b>	<b>междинна</b>	<b>целева</b>
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат в т.ч. амортизации	-1,47%	-1,16%	-1,00%
Рентабилност на Собствения капитал изчислен на база Финансов резултат без амортизации	0,12%	0,45%	0,63%
Задлъжнялост	0,02	0,02	0,02
Обща ликвидност	0,99	1,18	1,57
Ефективност на разходите (финансов резултат / разходи)	(0,25)	(0,19)	(0,16)
Ефективност на разходите, изчислен на база Финансов резултат без амортизации и разходи за провизии и отнесен към Разходи без амортизации и разходи за провизии	0,03	0,10	0,13

## **8.2 Основни допускания**

### **❖ Период на прогнозиране**

Прогнозата е изготвена за период от 5 /пет/ години считано от 31.12.2021г. Един период се състои от 12 месеца. **Лихвени проценти**

Очакванията за лихвените проценти са - те да се задържат на съществуващото ниво.

### **❖ Корпоративни данъци**

Бъдещото данъчно облагане се базира на Данък печалба, валиден към датата на оценката, а именно 10 % от брутната печалба.

## **8.3 Прогнозни приходи от продажби**

На база приходите, които е осъществило Дружеството през анализирания период, както и направените инвестиции за освежаване и саниране на сградния фонд / машини и оборудване, завоюваните пазари и техния потенциал за развитие са изведени прогнозните приходи в трите варианта както следва:

## **8.4 Прогнозно развитие на дружеството**

Изведени са прогнозираните приходите на база на наличния капацитет от площи, както следва:

- **Приходи от отдаване под наем на паркинги и гаражи в гр. София** – На основание на Справка обхващаща наличния брой паркоместа и гаражи в т.ч. заети и незаети, както и месечния наем се генерират прогнозните приходи. Допуска се всички паркоместа да бъдат наети. По този начин се запълва капацитета на гаража. Първата година остава без изменение, а втората и следващите прогнозни години обхваща приходите от съществуващите договори, заедно с отдаване под наеми на незаетите паркоместа. Във всеки договори има клауза за индексирание на наемната цена с размер

на инфлацията. Увеличението на приходите се дължи точно на тази индексация на цената на кв.м.

Прогноза	1	2	3
Ръст на наемите с инфлацията	10%	3%	3%
Приходи от наем на паркинги и гаражи	401 065,90	428 051,61	440 893,16

- **Приходи от помещения отдавани под наем в Ниско тяло в гр. София -**

На основание на Справка обхващаща наличия брой помещения и квадратни метра в т.ч. заети и незаети, както и месечния наем и такса управление се генерират прогнозните приходи. Допуска се всички помещения да бъдат заети, т.е. заетите брой/кв.м. помещения заедно с незаетите. По този начин се запълва капацитета. **През прогнозните години, приходите остават без изменение**, тъй като единственото неотдадено под наем помещение е Зала за събития, ет.1, 577 кв.м. Помещението се нуждае от основен ремонт, тъй като няма санитарен възел, няма асансьор, висок таван (6 метра), няма охлаждане, няма отопление. Гледката е хубава и привлекателна и същевременно има прилежаща кухня. Във всеки договори има клауза за индексирание на наемната цена с размер на инфлацията. Увеличението на приходите се дължи точно на тази индексация на цената на кв.м.

Прогноза	1	2	3
Приходи от наем на площи отдадени под наем	1 746 434,68	1 798 827,72	1 852 792,56

- **Приходи от помещения отдавани под наем в Административна сграда (ПРОНО) в гр. София -**

На основание на Справка обхващаща наличия брой помещения и квадратни метра в т.ч. заети и незаети, както и месечния наем и такса управление се генерират прогнозните приходи. Допуска се всички помещения да бъдат заети, т.е. заетите брой/кв.м. помещения заедно с незаетите. По този начин се запълва капацитета. **Първата година остава без изменение, а втората и следващите прогнозни години се отдава под наеми незаетите площи.**

14 Таблица: Приходи от помещения отдавани под наем в Административна сграда (ПРОНО) в гр. София

Прогноза	1	2	3
Приходи от наем ПРОНО	1 774 481,04	2 147 848,89	2 212 284,35

- **Приходи от помещения отдавани под наем в НДК в гр. София -** На основание на Справка обхващаща наличия брой помещения и квадратни метра в т.ч. заети и незаети, както и месечния наем и такса управление се генерират прогнозните приходи. Допуска се Първия прогнозен период да са заети само помещения, за които има сключени договори към датата на бизнес анализа; През втория и всички следващи прогнозни период се допуска всички помещения да бъдат заети, т.е. заетите брой/кв.м. помещения заедно с незаетите. По този начин се запълва капацитета. **Първата година остава без изменение, а втората и следващите прогнозни години се отдава под наеми незаетите площи.**

15 Таблица: Приходи от помещения отдавани под наем в НДК

№	Вид обект	Етаж	Площ	Месечен наем	Такса управление	общо
	Съществуващи договори – месечен наем ( Таблица реалистичен вариант)			<b>156 828,00</b>	<b>8 779,89</b>	<b>165 608,46</b>
	Съществуващи договори – Годишен наем ( Таблица реалистичен вариант)			<b>1 881 936,03</b>	<b>105 358,68</b>	<b>1 987 301,55</b>
№	Вид обект	Етаж	Площ	Прогнозен Месечен наем	Прогнозна Такса управление	Прогнозна обща
3	Заведение	8	560,00	7 840,00	1400,00	9240,00
23	Билетен център	0	315,00	4 410,00	630,00	5040,00
	<b>Общо наем на месец</b>		<b>19 002,09</b>	<b>12 250,00</b>	<b>2 030,00</b>	<b>14 280,00</b>
	<b>Наем на година</b>			<b>147 000,00</b>	<b>24 360,00</b>	<b>171 360,00</b>
	<b>Всичко прогнозна стойност</b>			<b>2 028 936,03</b>	<b>129 718,68</b>	<b>2 158 661,55</b>

Прогноза	1	2	3
Приходи от наем на площи отдадени под наем	2 186 031,70	2 223 421,39	2 290 124,04

- **Приходи от помещения отдавани под наем в ФК в гр. Варна** - направените допускания са да се увеличават приходите от постоянни наеми на търговски, офис и др. площи с 3%. Предвижда се запазване на съществуващите пазари.
- **Приходи от предоставени зали под наем в Главна сграда в гр. София** - направените допускания за развитие на дейността и реализираните брой събития в отделните зали при реалистичен вариант. Заложено е, че през първата година бройките ще се запазят, втората година ще се реализират по – големи бройки събития, а всеки следващ отчетен период ще нарастват с 1%.

Предвижда се запазване на съществуващите пазари. Изведените стойности са представени в лева.

- **Приходи от предоставени зали под наем във ФК гр. Варна** - направените допускания за развитие на дейността и реализираните брой събития в отделните зали. Заложено е, че през първата година бройките ще се запазят, втората година ще се реализират по – големи бройки събития, а всеки следващ отчетен период ще нарастват с 3%. Предвижда се запазване на съществуващите пазари. Изведените стойности са представени в лева.

## 8.5 Прогнозни разходи за дейността

### 8.5.1. Разходи за материали

Отчетени са разходите за материали свързани с предоставените услуги. По естеството си представляват канцеларски, спомагателни, хигиенни, материали за ремонт и др. Този разход е непряк и е приоритетно използван за административната дейност. Размерът на разходите е определен на база на анализ на естеството на разходите за материали и преценка за какви нужди се използва – административни или е типичен за вида сграда. Разходите за материали са с постоянен характер и остава постоянен през целия период във всички варианти.

**16 Таблица: Разпределение на разходите за материали**

Име	Средно-Годишно за НДК гр.София	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем-Проно	Куб.м. помещение с дълг.наем-Ниско тяло
Зает обем на всяка сграда в Кубични метри	М <sup>3</sup>	312 600,43	21 246,48	28 604,00	34 093,38	30 451,50
Относителен дял на обема на всяка сграда в куб.м. в общата кубатура на всички сгради	%	0,73	0,05	0,07	0,08	0,07
Консумативи за принтери, компютри, скенери и др.	5 397,60	3 951,54	268,57	361,58	430,97	384,93
Работно облекло	2 874,00	2 104,03	143,00	192,53	229,47	204,96
Почистващи материали и консумативи	5 779,40	5 779,40				
Гориво автомобили -за администрация	3 085,48	2 258,86	153,53	206,69	246,36	220,04
Консумативи автомобили -за администрацията	2 706,60	1 981,48	134,68	181,31	216,11	193,02
Канцеларски материали	7 758,64	5 680,04	386,05	519,74	619,49	553,31
Други материали	10 413,72	7 623,81	518,17	697,60	831,48	742,66
Други материали - бар Перото - консумативи	1 816,90	1 816,90				
Материали/резервни части - поддръжка сграден фонд	43 988,45	32 203,62	2 188,78	2 946,74	3 512,25	3 137,07
Материали/резервни части -Поддръжка МСО	3 629,05	2 656,80	180,57	243,11	289,76	258,81
Активи под стойностен праг	9 114,00	6 672,29	453,49	610,54	727,71	649,97
Рекламни материали	222,04	162,55	11,05	14,87	17,73	15,83
Ел. материали	7 772,35	5 690,08	386,74	520,66	620,58	554,29
ВИК материали	1 630,00	1 193,31	81,11	109,19	130,15	116,24
<b>Общо разходи за материали</b>	<b>106 188,23</b>	<b>79 774,72</b>	<b>4 905,74</b>	<b>6 604,57</b>	<b>7 872,05</b>	<b>7 031,15</b>

### 8.5.2. Разход за външни услуги за Главна сграда – печатница и дългосрочни наематели

Отчетените разходи за външни услуги по естеството си представляват разходи за:

#### ➤ Режимни разходи за управление – пряк разход

Режимни разходи в т.ч. топлоенергия/охлаждане, електроенергия, вода, монтажни дейности, комисионни и други. Тези разходи са включени към Такса управление за отделните сгради, Компонентите са:

**17 Таблица Разходи изплащани чрез Такса управление в Главна сграда на НДК (БЕЗ ЗАЛИ)**

Разходи за Такса управление за дългосрочни наеми + печатница	годишна база	За дългосрочни наематели	за печатна база
Държавна год.такса проверка на асансьори	224,00	96,00	128,00
Разход за Охрана	39 638,34	16 987,86	22 650,48
Разход за чистачки и хигиенни материали	37 344,72	16 004,88	21 339,84
Разход за осветление общи части	61 488,35	26 352,15	35 136,20
Други разходи - примерно аварийни ремонти, ВиК и др	25 943,74	20 451,77	5 492
<b>Всичко разходи за Годишна такса управление</b>	<b>164 639,15</b>		

<b>Всичко Месечна такса управление - разходи</b>	<b>13 719,93</b>	<b>79 892,66</b>	<b>84 746,49</b>
--	------------------	------------------	------------------

- **Разход за държавна такса по проверка на асансьорите** – По естеството си тези разходи са в общ размер на 1 600 лв. Разпределението между отделните дейности в сграда НДК е направено на база обем (куб.м), а именно:

**18 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за държавна такса за асансьорите**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	1 376
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	96
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	128
<b>Общо</b>			<b>1 600</b>

- **Разход за охрана** – По естеството си тези разходи за персонала охраняващ Главна сграда и подземен гараж. Годишният разход за заплати и осигуровки е в размер на 283 131 лв. Разпределението между отделните дейности в сграда НДК е направено на база обем (куб.м), а именно:

**19 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за охрана**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	243 492,66
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	16 987,86
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	22 650,48
<b>Общо</b>			<b>283 131,00</b>

- **Разход за хигиенисти** – По естеството си тези разходи за персонала почистващ Главна сграда и подземен гараж. Годишният разход за заплати и осигуровки е в размер на 266 748 лв. Разпределението между отделните сгради е направено на база обем (куб.м), а именно:

**20 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за хигиенисти**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	229 403,28
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	16 004,88
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	21 339,84
<b>Общо</b>			<b>266 748,00</b>

- **Разходи за Осветление / ел.енергия за общите част на Главна сграда на НДК**  
– По естеството си тези разходи са зависими от площта и мощностите на обектите използващи ел.енергия в общите части на Главна сграда на НДК. Съгласно Справка за потреблението на общите части, разходът е както следва:

**21 Таблица: Разход за електро енергия на общите части в ПРОНО и Печатна база**

№	Вид обект	Етаж	Площ	Разход за осветление на общите части на Главната сграда	Месечна база	Забележка
1	Покривно пространство	Покрив			0,83	15 мин
2	Покривно пространство	Покрив	18,00		0,83	15 мин

№	Вид обект	Етаж	Площ	Разход за осветление на общите части на Главната сграда	Месечна база	Забележка
3	Заведение	8	560,00	16,50		5 часа
4	Тераса	8	408,00	-		5 часа
5	Офис	7	80,00	-		5 часа
6	Офис	5	318,00	9,00		2 часа
7	Бар Клуб	2	446,00	110,00		5 часа
8	Тераса	2	282,00			не ползва
9	Ресторант	2	1 291,00	115,00		5 часа
10	Бар Клуб/ клуб 1	0	787,50	110,00		5 часа
11	Музикален клуб	0	375,00	6,56		8 часа
12	Кафене	0	74,00			не ползва
13	Реклама	0	9,13	0,50		12 часа
14	Тераса	0	14,50			не ползва
15	Кафене	0	116,13	-		5 часа
16	Реклама	0	5,70	0,50		12 часа
17	Тераса	0	148,00			не ползва
18	Сървърно помещение	0	13,00		0,10	15 мин
19	Сървърно помещение	0	3,00		0,10	15 мин
20	Склад	0	20,00	0,60		5 часа
21	Склад/Коста кафе	0	24,00	0,60		5 часа
22	Вендинг машина	0	1,00			не ползва
24	Сървърно помещение	-1	7,00		0,83	15 мин
25	Бар Клуб	-1	101,00			не ползва
26	Бар Клуб	-1	1 257,73	44,00		2 часа
27	Театър	-1	372,00			не ползва
28	Танцова школа	-1	652,00			не ползва
29	Обществен трезор	-1	85,00	0,80		8 часа
30	Печатна база / Билборд	-2 / -3	3 418,50	523,00		24 часа
31	Печатна база / Дедракс		8 023,10	523,00		24 часа
32	Заведение	-2	452,00	110,00		5 часа
33	Сървърно помещение	-2	2,00		0,83	15 мин
34	Кухня	-2	112,00	110,00		5 часа
35	Кухня	-2	62,00	110,00		5 часа
36	Кухня	-2	112,00	110,00		5 часа
37	Хладилна камера	-2	10,00		4,15	5 часа
38	Хладилна камера	-2	10,00		4,15	5 часа
42	Склад/Дедракс	-2	28,60	не ползва		бивши стаи на Камен Чолаков-захранени от техния електромер
43	Склад/Дедракс	-2	23,20	не ползва		бивши стаи на Камен Чолаков-захранени от техния електромер
44	Склад/Дедракс	-2	100,00	не ползва		бивши стаи на Камен Чолаков-захранени от техния електромер
45	Сървърно помещение	-2	7,00		0,83	15 мин
46	Сървърно помещение	-2	51,00		0,83	15 мин
47	Сървърно помещение	-2	15,00		0,83	15 мин



№	Вид обект	Етаж	Площ	Разход за осветление на общите части на Главната сграда	Месечна база	Забележка
48	Склад/Дедраск	-3	105,00	523,00		24 часа
49	Склад	-3	78,00	16,00		5 часа
				2 439,06	14,31	
	<b>Месечен разход за ел.енергия</b>				<b>36 600,21</b>	<b>за месец</b>
	<b>Годишен разход за ел.енергия</b>				<b>439 202,52</b>	<b>за година</b>

Разпределението между отделните дейности в Главна сграда е направено на база обем (куб.м) а именно:

**22 Таблица Разпределен – Разход за осветление на общи части в Главна сграда**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	377 714,17
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	26 352,15
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	35 136,20
<b>Общо</b>			<b>439 202,52</b>

- **Други разходи** – По естеството си представляват разходи за аварийни ремонтни, ВиК ремонти и др. Съгласно проучване в статистиката е установено че средно около 20 % от приходите от такса управление са за непредвидени ремонти и събития в общите части по управлението на сградата.

➤ **Разход за топлоенергия**

**Разходите за топлоенергия / охлаждане** - За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за потребената топлоенергия /охлаждане Годишният разход за топлоенергия / охлаждане е в размер на 436 068,72 лв. Разпределението между отделните дейности в Главната сграда е направено на база обем (куб.м) , а именно:

**23 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за чистачки**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	405 396,00
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	26 164,12
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	4 508,60
<b>Общо</b>			<b>436 068,72</b>

**Така формираните разходи се префактурират на наемателите в НДК - дългосрочни наеми и Печатна база**

➤ **Разход за електроенергия – Пряк разход**

**Разходи за ел.енергия** – По естеството си представлява разход за електроенергия на всички заети площи от Дългосрочни наематели и Печатница. За 2021 г. и към 31.03.2022 г. е предоставена Справка за потребената ел.енергия Прогнозата е генерирана на база електромери монтирани по отделните офиси. Тези разходи са функция от площта на всяко едно помещение.

**24 Таблица Разход за потребена електро енергия**

Показател	Разход в лв.
2021	2 210 493,92
30.3.2022	1 123 932,02
<b>Средно годишно</b>	<b>3 441 388</b>
Дълг.наем-НДК	414 022
Печатна база	410 468
зали НДК	2 616 898

Така формираните разходи се префактурират на наемателите в НДК - дългосрочни наеми и Печатна база

➤ **Разход за вода – Пряк разход**

**Разход за вода** - За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за потребената вода Годишния разход за вода е в размер на 79 116 лв. Разпределението между отделните дейности в Главната сграда е направено на база обем (куб.м) , а именно:

**25 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за вода**

Сграда	Куб.м.	%	Разпределен разход (лв.)
Куб.м. зали НДК	312 600,43	86,00%	54 637,39
Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	21 246,48	6,00%	19 731,65 лв.
Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	28 604,00	8,00%	4 746,96
<b>Общо</b>			<b>79 116,00</b>

Така формираните разходи се префактурират на наемателите в НДК - дългосрочни наеми и Печатна база

➤ **Разход за такса смет и данък сгради – Пряк разход**

За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за начислените суми от Столична община съгласно ЗМДТ. Разпределението между отделните дейности в Главната сграда е направено на база обем (куб.м) , а именно:

**26 Таблица Данък сгради и такса смет по дейности**

Данък сгради и такса смет	ДС	ТС
ПЕЧАТНА БАЗА	9 851,38	23 932,50
ГЛАВНА СГРАДА, ТЪРГ. ОБЕКТИ И СКЛАДОВЕ	16 039,94	12 258,91
ГЛАВНА СГРАДА, ЗАЛИ, СКЛАДОВЕ И ТЕРАСИ	205 387,63	156 839,62
<b>ТОТАЛ</b>	<b>231 278,95</b>	<b>193 031,03</b>

**27 Таблица Разпределен полагаем се разход – такса смет по дейности в Главна сграда**

Общи разходи за Главна сграда	2022	За дългосрочни наематели	за печатна база	За зали
Такса битови отпадъци	169 098,53	21 669,29	23 932,50	147 429,24
Забележка	12 258,91+ 156 839,62	Предходна таблица = 12 258,91 + полагаемата се част от (156 839,62 *6%)	Предходна таблица	Остатък

Така формираните разходи за такса смет се префактурират на наемателите в НДК - дългосрочни наеми и Печатна база.

**Разходите за данък сгради се заплащат изцяло от НДК**

**28 Таблица Разпределен полагаем се данък сгради по дейности в Главна сграда**

Общи разходи за Главна сграда	За дългосрочни наематели	за печатна база	За зали
Данък сгради	28 363,20	9 851,38	193 064,37

**8.5.3. Разход за външни услуги за Административна сграда и Ниско тяло**

Отчетените разходи за външни услуги по естеството си представляват разходи за:

➤ **Режийни разходи за управление – пряк разход**

Режийни разходи в т.ч. топлоенергия/охлаждане, електроенергия, вода, монтажни дейности, комисионни и други. Тези разходи са включени към Такса управление за отделните сгради, Компонентите са:

**29 Таблица Разходи изплащани чрез Такса управление в Административна сграда**

Разходи за Такса управление	годишна база	Забележка
Разход за поддръжка на 4 асансьора	10 350,00	<i>Определена на база консумативи</i>
Разход за ел.енергия за 4 асансьора в ПРОНО	36 876,00	<i>Определена на база мощностите на 4 бр.асансьора</i>
Разход за ел.енергия за 5 асансьора в ниско тяло	31 881,60	<i>Определена на база мощностите на 5 бр.асансьора</i>
Държавна год.такса проверка на асансьори	900,00	<i>По фактура</i>
Разход за Охрана - 5,5 броя	78 456,00	<i>Работна заплата на 5 бр охрана</i>
Разход за Чистачи заплати - 1 броя и Хигиенни материали	19 200,00	<i>Работна заплата на 1 бр чистачка (12 000лв.) и хигиенни материали (7 000 лв.)</i>
Разход за осветление общи части	9 684,00	<i>Определени като разлика между фактураната ел.енергия и префактуриранат а ел.енергия.</i>
Разход за поддръжка на пожароизвестителната и пожарогасителната система	1 200,00	
<i>Други разходи - примерно аварийни ремонти, ВиК и др</i>	396 760,85	
<b><i>Всичко разходи за Годишна такса управление</i></b>	<b>585 308,45</b>	

- **Разход за поддръжка и държавна такса по проверка на асансьорите – По естеството си тези разходи са в общ размер на 80 007,60 лв. Определянето на**

разходите е на база мощности и капацитет на асансьорите, както и начислените такси и консумативи.

- **Разход за охрана** – По естеството си тези разходи за персонала охраняващ Административна сграда. Годишния разход за заплати и осигуровки е в размер на 78 456 лв. Разходът се отнася за 5,5 бр.охранители.
- **Разход за чистачки** – По естеството си тези разходи за персонала почистващ Административна сграда и подземен гараж. Годишния разход за заплати и осигуровки е в размер на 12 000 лв. и разход за хигиенни материали 7 000 лв. за година.
- **Разходи за Осветление / ел.енергия за общите част на Административна сграда на НДК** – По естеството си тези разходи са зависими от площта и мощностите на обектите използващи ел.енергия в общите части на Административна сграда на НДК. Определени като разлика между фактурираната ел.енергия и префактурираната ел.енергия на наемателите.
- **Други разходи** – По естеството си представляват разходи за аварийни ремонти, ВиК ремонти и др. Съгласно проучване в статистиката е установено че средно около 20 % от приходите от такса управление са за непредвидени ремонти и събития в общите части по управлението на сградата.

➤ **Разход за топлоенергия**

**Разходите за топлоенергия / охлаждане** - За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за потребената топлоенергия /охлаждане. Годишния разход за топлоенергия / охлаждане е в размер на 215 980,52 лв.

**30 Таблица Площ за отдаване под наем**

Площ за определяне на разхода за топлоенергия / охлаждане	Песимистичен	Реалистичен	Оптимистичен
Заета площ ПРОНО + ниско тяло ( кв.м.)	18 559,96	<b>18 559,96</b>	18 559,96
Незаета площ ( кв.м.)	2 955,00	<b>2 378,00</b>	2 955,00
<b>Общо отдадена площ ( кв.м.)</b>	<b>21 514,96</b>	<b>20 937,96</b>	<b>21 514,96</b>

**31 Таблица Определяне на Разход за топлоенергия при различните сценарии**

	2021	2022	на кв.м.	Прогноза при площ заета във вариант Реалистичен сценарий	Прогноза при площ заета във вариант Оптимистичен сценарий
Разход Топлоенергия	197 648,21	215 980,52	11,64	243 717,85	250 434,13
Префактуриране на потребена Топлоенергия	168 049,39	177 939,50	9,59	200 795,04	206 328,47

**Така формираните разходи се префактурират на наемателите.**

➤ **Разход за електроенергия – Пряк разход**

**Разходи за ел.енергия** – По естеството си представлява разход за електро енергия на всички заети площи. За 2021 г. е предоставена Справка за потребената ел.енергия

Прогнозата е генерирана на база електромери монтирани по отделните офиси. По естеството си тези разходи са зависими от площта на всяко едно помещение.

**32 Таблица Разход за потребена електро енергия**

		2021	2022	Лв./на кв.м.	Прогноза при площ заета във вариант Реалистичен сценарий	Прогноза при площ заета във вариант Оптимистичен сценарий
Електроенергия - ПРОНО и гаражи	лв.	1 923 400	1 923 400	103,63	2 169 801	2 229 595
	kWh	537 183,79	807 828,00			
Префактуриране на потребената ел.енергия		1 376 226,68	1 923 400,00		2 169 801	2 229 595

**Така формираните разходи се префактурират на наемателите .**

➤ **Разход за вода – Пряк разход**

**Разход за вода** - За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за потребената вода Годишния разход за вода е в размер на 7 100 лв. Разпределението между отделните дейности в Главната сграда е направено на база обем (куб.м) , а именно:

**33 Таблица Разпределен – полагаем се Разход за вода**

	2022	Лв. на кв.м.	Прогноза при площ заета във вариант Реалистичен сценарий	Прогноза при площ заета във вариант Оптимистичен сценарий
Разход за вода в м3	6 159	0,33	7 100	7 100
Разход за вода в лв	15 089,55	0,81	17 492,01	17 492,01

**Така формираните разходи се префактурират на наемателите.**

➤ **Разход за такса смет и данък сгради – Пряк разход**

За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за начислените суми от Столична община съгласно ЗМДТ. Стойността ѝ е както следва:

**34 Таблица Данък сгради и такса смет по дейности**

СГРАДА	ДС	ТС
ТОПЛА ВРЪЗКА	4 120,90	3 845,66
АДМИНИСТРАТИВНА, СКЛАДОВЕ И ГАРАЖИ	39 897,06	43 154,33
СЛУЖЕБЕН ПАРКИНГ	16 242,21	8 336,67
ЕНЕРГИЕН ЦЕНТЪР	1 997,91	4 581,87
<b>TOTAL</b>	<b>62 258,08</b>	<b>59 918,53</b>

**35 Таблица Разпределен полагаем се разход – такса смет по дейности в Административна сграда**

	2021	на кв.м.	Прогноза при площ заета
Такса битови отпадъци - в отделна фактура	59 918,53		59 918,53
Префактуриране на такса	46 999,99	2,53	54 432,85

битови отпадъци на база площи			
		разлика във свободни площи и зала 11 - при прогнозата при запълване ще се възстановява на 100%	

**Така формираните разходи за такса смет се префактурират на наемателите.**

**Разходите за данък сгради се заплащат изцяло от НДК**

**36 Таблица Разпределен полагаем се данък сгради по дейности в Главна сграда**

Общи разходи за Административна сграда	Лв./год
Данък сгради	62 258,08

#### **8.5.4. Непреки Разходи за външни услуги**

Размерът на разходите е определен на база на анализ на аналитичностите по сметка 602 „Разходи за външни услуги“. Тези разходи които са типични за всички дейности в отделните сгради се разпределят на база обем на сградите в куб.м.

Разходите се разпределят, както следва:

**37 Таблица Разпределени полагаеми Разходи за външни услуги по дейности в отделните сгради**

Разход за външни услуги	Средно годишно	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем-Проно	Куб.м. помещение с дълг.наем-Ниско тяло
<b>Зает обем на всяка сграда в Кубични метри</b>	<b>М<sup>3</sup></b>	<b>312 600,43</b>	<b>21 246,48</b>	<b>28 604,00</b>	<b>34 093,38</b>	<b>30 451,50</b>
<b>Относителен дял на обема на всяка сграда в куб.м. в общата кубатура на всички сгради</b>	<b>%</b>	<b>0,73</b>	<b>0,05</b>	<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>
Дезинсекция и дератизация	8 706,28	8 706,28				
Поддръжка системи за контрол на достъпа	1 740,00	1 273,84	86,58	116,56	138,93	124,09
Текущ ремонт и поддръжка от общ характер	21 375,80	15 649,06	1 063,62	1 431,94	1 706,75	1 524,43
Ел. енергия незаети от наематели площи	2 189 645,12	2 061 049,54	23 883,87	32 154,70	38 325,49	34 231,53
Вода незаети от наематели площи	14 726,08	14 726,08				
Телефони стационар. незаети от наематели площи	14 276,45	1 427,65				
Външни охранителни услуги, СОТ	916,96	916,96				
Други разходи по поддръжка на стопанисвани имоти о	900,00	658,88	44,78	60,29	71,86	64,18
Охрана офисна	184 766,52	50 000,00				
Медицинско обслужване	4 173,25	4 173,25				
Рекламни услуги - мероприятия, оформление	16 904,00	16 904,00				

	Средно годишно	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем- НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем- Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем- Проно	Куб.м. помещение с дълг.наем- Ниско тяло
Разход за външни услуги						
Одиторски и др. счетоводни консулт. услуги	12 000,00	8 785,11	597,10	803,87	958,14	855,79
Застраховки	18 716,54	13 702,24	931,30	1 253,80	1 494,42	1 334,78
Разходи за ИТ услуги- поддръжка комп.системи,софту	12 130,87	8 880,92	603,61	812,63	968,59	865,12
Такси /съдебни,нотариални,други/	29 218,08	21 390,34	1 453,83	1 957,29	2 332,91	2 083,71
Пощенски разходи и куриерски услуги	1 889,50	1 383,29	94,02	126,58	150,87	134,75
Интернет	17 049,39	12 481,73	848,34	1 142,12	1 361,30	1 215,89
Разходи за други наети площи	26 208,00	19 186,68	1 304,06	1 755,65	2 092,57	1 869,04
Абонаменти за предост.електронни и информационни у	25 575,96	18 723,97	1 272,61	1 713,31	2 042,11	1 823,97
Ремонт автомобили - за администрацията	700,00	512,46	34,83	46,89	55,89	49,92
Други външни услуги	22 184,00	16 240,74	1 103,83	1 486,08	1 771,28	1 582,07
Външни услуги Оценители експертизи	8 250,00	6 039,76	410,50	552,66	658,72	588,35
Разходи за вътрешни продукции	19 888,55	19 888,55				
Разходи за рекламни услуги за вътрешни продукции	5 805,61	5 805,61				
Р-ди за външни услуги - услуги по граждански догов	110 235,22	110 235,22				
Основно почистване стопанисвани обекти	3 910,00	3 910,00				
Разходи за участия в семинари и курсове	1 380,00	1 010,29	68,67	92,44	110,19	98,42
Разходи за Преводи и легализации	1 740,00	1 273,84	86,58	116,56	138,93	124,09
Транспортни услуги	2 085,00	1 526,41	103,75	139,67	166,48	148,69
Разходи за съдебни и присъдени разноски	4 633,94	3 392,47	230,58	310,42	370,00	330,47
Разходи за наем на филми	27 272,67	27 272,67				
Разходи за наем на муз. инструменти и техника	665,00	665,00				
Разходи за рекламни услуги за вътрешни продукции	34 718,14	34 718,14				
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	<b>3 402 230,33</b>	<b>2 682 540,39</b>	<b>34 222,45</b>	<b>46 073,47</b>	<b>54 915,40</b>	<b>49 049,30</b>

### 8.5.5. Разходи за възнаграждения и осигуровки

Един от съществените рискове е нивото на квалификация, опит и умения на персонала. Предвид нарастващата конкурентно способност на сродни комплекси и рязкото увеличаване на въвежданата в експлоатация на реализирания проект, подбор на персонал, е сложен процес, а размера на договаряното трудовото възнаграждение, особено на по-квалифицираните работници и специалисти, ежегодно нараства. В този смисъл се счита, че разходите за персонал са едно от най-важните пера в експлоатационните разходи. За целите на Бизнес плана е предоставена Справка за броя зает персонал в отделните отдели и техните средни заплати.

На основата на така заложените разходи за персонал се начисляват социални осигуровки съобразно Кодекс за социално осигуряване. Социалните разходи са формирани като функция от разходите за персонала и социални осигуровки.

С цел извеждане на себестойностите по отделните дейности в различните сгради са представени Справки за Разпределение на отделните специалист в различните отдели по вид дейност.

**38 Таблица: Разходи за възнаграждения**

Специалисти заети в отделните направления по вид дейности и сгради	Разходи за заплати и осигуровки в лв.	Брой хора
Заплати ПРОНО и ниско тяло	132 096,84	9
Заплати НДК дълг.наем	25 555,08	1
Заплати НДК печатница	25 555,08	1
Заплати НДК зали	2 290 249,62	111
Заплати Администрация	2 418 652,57	112
<b>Общо Разходи за заплати и осигуровки</b>	<b>4 892 109,19</b>	<b>233</b>

Разпределените разходи за заплати по отделните сгради е както следва:

**39 Таблица Разпределение на разходите за възнаграждения по отделни сгради**

Показатели	Средно годишно	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем-Проно	Куб.м. помещение с дълг.наем-Ниско тяло
Зает обем на всяка сграда в Кубични метри	Куб.м.	312 600,43	21 246,48	28 604,00	34 093,38	30 451,50
Относителен дял на обема на всяка сграда в куб.м. в общата кубатура на всички сгради	%	0,73	0,05	0,07	0,08	0,07
Разходи за заплати за административен персонал – Разпределен на база куб.м.	2 418 652,57	1 770 677,49	120 347,45	162 023,00	193 116,75	172 487,88
Разходи за заплати определени на база справка	<b>2 473 456,62</b>	<b>2 290 249,62</b>	<b>25 555,08</b>	<b>25 555,08</b>	<b>132 096,84</b>	



### 8.5.6. Формирани разходи за зали на НДК

В резултат на направения анализ на разходите по гр. 60 за НДК гр. София се изведеха следните разходи за дейността по отдаване под наем на зали на НДК както следва:

#### ➤ Преки разходи

40 Таблица: Полагаеми се преки разходи за отдаване под наем на Зали на НДК

Разходи полагаеми се само на залите в НДК	2021 г.
Разходи за поддръжка на асансьори	1 376,00
Охрана на главна сграда и подземни гаражи	243 492,66
Чистачки НДК	229 403,28
Разход осветление общи части	377 714,17
Топлоенергия (парно и топла вода) НДК	405 396,00
Електроенергия - НДК	1 175 788,82
Вода	54 637,39
Такса битови отпадъци	147 429,24
Данък сгради	193 064,37
<b>Всичко преки разходи</b>	<b>2 828 301,93</b>

#### ➤ Непреки разходи

Полагаемите се непреки разходи относно дейността по Отдаване под наем на Зали в НДК са както следва

41 Таблица Непреки разходи

Непреки разходи залите в НДК	2021 г.
Разходи за материали	79 774,72
Разходи за външни услуги без ел.енергия, отопление и осветление, поддръжка на асансьори, хигиенно почистване	418 558,22
Разходи за амортизации	3 843 989,19
Разходи за заплати	3 588 031,17
Разходи за ел.енергия за адм.нужди	305 083,18
Други разходи	57 882,39
<b>Всичко разходи</b>	<b>8 293 318,87</b>

Всички тези разходи следва да бъдат разпределени между отделните зали, които генерират приходи. Разпределението ще стане на база обема на всяка една зала по отделно както следва:

Зали и прилежащи площи	кв.м.	куб.м	% от всички зали куб.м
Зала 1	6 417,00	120 039,50	38%
Зала 2	3 222,00	15 531,78	5%
Зала 3	9 168,00	30 559,90	10%
Зала 3.1	2 137,00	8 218,00	3%
Зала 3.2	2 600,00	9 374,90	3%
Зала 3.3	2 097,00	6 066,00	2%
Зала 3.4	2 651,00	9 517,70	3%
Зала 4	1 722,00	5 166,00	2%
Зала 5			
Зала 6	2 419,00	8 453,30	3%
Зала 7	2 172,00	9 086,00	3%
Зала 8	2 637,00	10 248,50	3%
Зала 9	2 162,00	9 287,00	3%
Зала 10	2 809,00	9 960,10	3%
Зала 11	5 150,00	5 150,00	2%
Зала 40 ет.6	1 901,00	7 191,05	2%

ДНК	1 082,00	3 713,60	1%
Арт галерия	2 074,00	6 186,80	2%
Перото	2 142,00	6 419,60	2%
Кабинети към зала 6	10 724,00	30 525,00	10%
Кабинети към етаж 6	646,00	1 905,70	1%
<b>Общо</b>	<b>65 932,00</b>	<b>312 600,43</b>	<b>100%</b>

Преките разходи за електроенергия и топлоенергия са формирани на база почасова консумация на залата в т.ч. прилежащите ѝ площи. Представена е Справка за почасовата консумация на всяка една зала с прилежащи площи по отделно.

#### 42 Разпределение на преките разходи по отделните зали е както следва:

2021	База за разпределение	Разход и за поддръжка на асансьори	Разходи за заплати за охрана	Разходи за заплати за Чистачки	Разход осветление общи части	Топлофикация	Електроенергия - НДК
<b>Остатък за разпределение</b>		1 376,00	243 492,66	229 403,28	377 714,17	405 396,00	1 175 788,82
Зала 1	38,40%	528,38	93 501,18	88 090,86	145 042,24	216 003,38	452 800,00
Зала 2	4,97%	68,39	12 101,59	11 401,34	18 772,39	13 196,10	19 148,80
Зала 3	9,78%	134,57	23 813,58	22 435,64	36 940,45	41 094,30	169 239,20
Зала 3.1	2,63%	36,19	6 403,86	6 033,31	9 933,88	6 584,60	2 435,00
Зала 3.2	3,00%	41,28	7 304,78	6 882,10	11 331,43	6 584,60	2 481,00
Зала 3.3	1,94%	26,69	4 723,76	4 450,42	7 327,65	6 584,60	2 481,00
Зала 3.4	3,04%	41,83	7 402,18	6 973,86	11 482,51	6 584,60	2 481,00
Зала 4	1,65%	22,70	4 017,63	3 785,15	6 232,28	5 195,52	1 108,80
Зала 6	2,70%	37,15	6 574,30	6 193,89	10 198,28	14 197,28	14 014,40
Зала 7	2,91%	40,04	7 085,64	6 675,64	10 991,48	8 155,39	8 235,60
Зала 8	3,28%	45,13	7 986,56	7 524,43	12 389,02	8 394,01	4 988,40
Зала 9	2,97%	40,87	7 231,73	6 813,28	11 218,11	3 292,30	2 628,00
Зала 10	3,19%	43,89	7 767,42	7 317,96	12 049,08	5 267,68	1 594,40
Зала 11	1,65%	22,70	4 017,63	3 785,15	6 232,28	18 507,40	18 233,60
Зала 40 ет.6	2,30%	31,65	5 600,33	5 276,28	8 687,43	9 324,11	27 043,14
ДНК	1,19%	16,37	2 897,56	2 729,90	4 494,80	92,25	901,50
Арт галерия	1,98%	27,24	4 821,15	4 542,18	7 478,74	102,50	512,50
Перото	2,05%	28,21	4 991,60	4 702,77	7 743,14	2 767,50	18 450,00
Кабинети към зала 6	9,76%	134,30	23 764,88	22 389,76	36 864,90	39 566,65	114 756,99
Кабинети към етаж 6	0,61%	8,39	1 485,31	1 399,36	2 304,06	2 472,92	7 172,31

2021	База за разпределение	Вода	Такса битови отпадъци	Данък сгради	Общо преки разходи
<b>Остатък за разпределение</b>		54 637,39	147 429,24	193 064,37	<b>2 828 301,93</b>
Зала 1	<b>38,40%</b>	20 980,76	56 612,83	74 136,72	<b>1 147 696,35</b>
Зала 2	<b>4,97%</b>	2 715,48	7 327,23	9 595,30	<b>94 326,62</b>
Зала 3	<b>9,78%</b>	5 343,54	14 418,58	18 881,70	<b>332 301,55</b>
Зала 3.1	<b>2,63%</b>	1 436,96	3 877,39	5 077,59	<b>41 818,78</b>
Зала 3.2	<b>3,00%</b>	1 639,12	4 422,88	5 791,93	<b>46 479,11</b>

2021	База за разпределение	Вода	Такса битови отпадъци	Дапък сгради	Общо преки разходи
Зала 3.3	1,94%	1 059,97	2 860,13	3 745,45	33 259,67
Зала 3.4	3,04%	1 660,98	4 481,85	5 869,16	46 977,96
Зала 4	1,65%	901,52	2 432,58	3 185,56	26 881,75
Зала 6	2,70%	1 475,21	3 980,59	5 212,74	61 883,84
Зала 7	2,91%	1 589,95	4 290,19	5 618,17	52 682,10
Зала 8	3,28%	1 792,11	4 835,68	6 332,51	54 287,85
Зала 9	2,97%	1 622,73	4 378,65	5 734,01	42 959,68
Зала 10	3,19%	1 742,93	4 702,99	6 158,75	46 645,12
Зала 11	1,65%	901,52	2 432,58	3 185,56	57 318,43
Зала 40 ет.6	2,30%	1 256,66	3 390,87	4 440,48	65 050,94
ДНК	1,19%	650,18	1 754,41	2 297,47	15 834,44
Арт галерия	1,98%	1 081,82	2 919,10	3 822,67	25 307,92
Перото	2,05%	1 120,07	3 022,30	3 957,82	46 783,40
Кабинети към зала 6	9,76%	5 332,61	14 389,09	18 843,08	276 042,27
Кабинети към етаж 6	0,61%	333,29	899,32	1 177,69	17 252,64

#### 43 Разпределение на непреките разходи по отделните зали е както следва:

	База за разпределение	Разходи за материали	Разходи за външни услуги без преки разходи	Разходи за амортизации	Разходи за заплати	Разходи за ел.енергия за адм.нужди	Други разходи	Всичко разходи
2021 г.		79 774,72	418 558,22	3 843 989,19	3 588 031,17	305 083,18	57 882,39	8 293 318,87
Зала 1	38,40%	30 633,49	160 726,36	1 476 091,85	1 377 803,97	117 151,94	22 226,84	3 184 634,45
Зала 2	4,97%	3 964,80	20 802,34	191 046,26	178 325,15	15 162,63	2 876,76	412 177,95
Зала 3	9,78%	7 801,97	40 934,99	375 942,14	350 909,45	29 837,14	5 660,90	811 086,59
Зала 3.1	2,63%	2 098,08	11 008,08	101 096,92	94 365,22	8 023,69	1 522,31	218 114,29
Зала 3.2	3,00%	2 393,24	12 556,75	115 319,68	107 640,94	9 152,50	1 736,47	248 799,57
Зала 3.3	1,94%	1 547,63	8 120,03	74 573,39	69 607,80	5 918,61	1 122,92	160 890,39
Зала 3.4	3,04%	2 425,15	12 724,17	116 857,27	109 076,15	9 274,53	1 759,62	252 116,89
Зала 4	1,65%	1 316,28	6 906,21	63 425,82	59 202,51	5 033,87	955,06	136 839,76
Зала 6	2,70%	2 153,92	11 301,07	103 787,71	96 876,84	8 237,25	1 562,82	223 919,61
Зала 7	2,91%	2 321,44	12 180,04	111 860,09	104 411,71	8 877,92	1 684,38	241 335,58
Зала 8	3,28%	2 616,61	13 728,71	126 082,85	117 687,42	10 006,73	1 898,54	272 020,86
Зала 9	2,97%	2 369,31	12 431,18	114 166,48	106 564,53	9 060,97	1 719,11	246 311,57
Зала 10	3,19%	2 544,81	13 352,01	122 623,26	114 458,19	9 732,15	1 846,45	264 556,87
Зала 11	1,65%	1 316,28	6 906,21	63 425,82	59 202,51	5 033,87	955,06	136 839,76
Зала 40 ет.6	2,30%	1 834,82	9 626,84	88 411,75	82 524,72	7 016,91	1 331,30	190 746,33
ДНК	1,19%	949,32	4 980,84	45 743,47	42 697,57	3 630,49	688,80	98 690,49
Арт галерия	1,98%	1 579,54	8 287,45	76 110,99	71 043,02	6 040,65	1 146,07	164 207,71
Перото	2,05%	1 635,38	8 580,44	78 801,78	73 554,64	6 254,21	1 186,59	170 013,04
Кабинети към зала 6	9,76%	7 786,01	40 851,28	375 173,35	350 191,84	29 776,12	5 649,32	809 427,92
Кабинети към етаж 6	0,61%	486,63	2 553,21	23 448,33	21 886,99	1 861,01	353,08	50 589,25

### 8.5.7. Формирани разходи за ФКЦ клон Варна

Разходите на ФКЦ клон Варна се водят отделно и се допуска че всички разходи ще се запазят на съществуващото си ниво. Допуска се, че разходите ще нарастнат с 3%, с колкото нарастват и приходите от дейността на дружеството;

Прогноза	2021	1	2	3	4	5
Разходи за материали	21 309,48	21 309,48	21 309,48	21 309,48	21 309,48	21 309,48
Разходи за външни услуги	361 364,27	361 364,27	372 205,20	383 371,35	394 872,49	406 718,67
Разходи за амортизации	204 643,12	204 643,12	204 643,12	204 643,12	204 643,12	204 643,12
Разходи за заплати	227 988,39	227 988,39	227 988,39	227 988,39	227 988,39	227 988,39
Разходи за осигуровки	47 138,61	47 138,61	47 138,61	47 138,61	47 138,61	47 138,61
Разходи за местни данъци и такси	25 397,46	25 397,46	25 397,46	25 397,46	25 397,46	25 397,46
Други разходи	26 529,34	26 529,34	26 529,34	26 529,34	26 529,34	26 529,34

### 8.5.8. Други разходи

В перо други разходи са отчетени: разходи мостри, винетки, регулация и др. Тези разходи имат постоянен характер.

Показатели	Средно годишно	Куб.м. зали НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-НДК	Куб.м. помещение с дълг.наем-Печатна база	Куб.м. помещение с дълг.наем-Прона	Куб.м. помещение с дълг.наем-Ниско тяло
Глоби, неустойки и др. обезщетения по търг. Догово	15 141,33	11 084,85	753,40	1 014,30	1 208,96	1 079,81
Глоби, лихви по актове на публ.администрация	322 633,01	236 197,22	16 053,59	21 612,85	25 760,56	23 008,80
Разходи за ношувки	1 848,24	1 353,08	91,96	123,81	147,57	131,81
Разходи от командировки - вътрешни продукции	20,00	14,64	1,00	1,34	1,60	1,43
Разходи за командировки в чужбина	616,08	451,03	30,65	41,27	49,19	43,94
Бракуване на материали, стоки	160,76	117,69	8,00	10,77	12,84	11,46
Представителни разходи	1 603,40	1 173,84	79,78	107,41	128,02	114,35
Глоби и неустойки	757,30	554,41	37,68	50,73	60,47	54,01
<b>Общо</b>		<b>250 946,77</b>	<b>17 056,07</b>	<b>22 962,48</b>	<b>27 369,20</b>	<b>24 445,60</b>

### 8.5.9. Данък върху печалбата.

Бъдещото данъчно облагане се базира на Данък печалба, валиден към датата на оценката, а именно 10 % от брутна печалба.

## 8.6 Прогнозен Отчет за приходи и разходи

Предвижда се нарастване на делът на печалбата в оперативните приходи.

ПОКАЗАТЕЛИ	1	2	3
------------	---	---	---

	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Приходи от дейността	12 413	13 986	14 695
Разходи /себестойност/ за материали	127	127	127
за външни услуги	6 343	6 474	6 607
за заплати	5 320	5 320	5 320
други	202	202	202
Амортизации	5 455	5 455	5 455
<b>Доход/печалба/от дейността</b>	<b>-5 035</b>	<b>-3 593</b>	<b>-3 017</b>
<b>Доход преди лихви и данъци</b>	<b>-5 035</b>	<b>-3 593</b>	<b>-3 017</b>
Данъци 0.10 (10 %)	0	0	0
<b>Нетна печалба</b>	<b>-5 035</b>	<b>-3 593</b>	<b>-3 017</b>

### Прогнозния Баланс е както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	1	2	3
Дълготрайни активи	342 101	336 645	331 190
Краткотрайни активи	6 770	7 627	8 014
<b>Материални запаси</b>	<b>126</b>	<b>142</b>	<b>149</b>
Материали	116	131	137
Стоки	10	11	12
<b>Вземания</b>	<b>1 885</b>	<b>2 124</b>	<b>2 232</b>
По продажби	1 241	1 398	1 469
Други вземания вкл. съдебни	82	93	97
Предоставени аванси	343	386	406
Други вземания	220	248	260
<b>Финансови средства</b>	<b>4 759</b>	<b>5 361</b>	<b>5 633</b>
Парични средства в брой	42	47	49
Парични средства по сметка и финансови средства в резултат на субсидии , целево финансиране	4 717	5 315	5 584
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0
<b>АКТИВ - ОБЩО</b>	<b>348 870</b>	<b>344 273</b>	<b>339 204</b>
Собствен капитал	342 007	338 414	335 397
капитал	429 385	429 385	429 385
резерви	6 834	6 834	6 834
неразпр.печалба от минали год.	0	0	0
печалба от текущата година	0	0	0
непокр. загуба от минали год.	-89 177	-94 212	-97 805
загуба от текуща година	-5 035	-3 593	-3 017
<b>Привлечен капитал</b>	<b>6 863</b>	<b>5 859</b>	<b>3 807</b>
краткосрочни заеми	5 049	3 814	1 659
дългосрочни заеми			0
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>1 815</b>	<b>2 044</b>	<b>2 148</b>
към свързани предприятия	0	0	0
по получени аванси	324	365	384
по гаранции и депозити	334	376	395
към доставчици	686	772	812
към контрагенти от продажба на билети	232	261	275
към провизии	1	1	1
към персонала	238	268	281
данъчни задължения	0	0	0
др краткосрочни задължения	305	343	361
<b>ПАСИВИ - ОБЩО</b>	<b>348 870</b>	<b>344 273</b>	<b>339 204</b>

## 8.7 Конкретни стойности на ключовите показатели за изпълнение на финансовите и нефинансовите цели за прогнозния период по години

### 8.7.1. Рентабилност на собствения капитал

Рентабилността на собствения капитал се изчислява като финансовият резултат се дели на собствения капитал. Прогнозното му изчисление става като:

- **Финансов резултат** - На основание на прогнозните Приходи и разходи се извежда текущия финансов резултат
- **Прогнозен собствен капитал** – По своето естество собствения капитал се формира от: Регистриран капитал и резерви, които за целите на прогнозата остава постоянна величина. Същевременно към финансовия резултат от всяка предходна година се добави текущата загуба.

44 Таблица Прогнозна рентабилност

Показатели на база ЕБИТ	1	2	3
<b>ЕБИТ</b>	-5 035	-3 938	-3 361
Рентабилност на собствен капитал	-1,47%	-1,16%	-1,00%
Показатели на база ЕБИТДА	1	2	3
<b>ЕБИТДА</b>	<b>421</b>	<b>1 517</b>	<b>2 094</b>
Рентабилност на собствен капитал	0,12%	0,45%	0,63%

### 8.7.2. Анализ на задлъжнялостта

Коефициентът на задлъжнялост показва до колко чрез собствения капитал биха могли да бъдат изплатени задълженията. По естеството си се изчисляват като Краткосрочните и дългосрочните задължения се разделят на Собствения капитал.

Извеждането на прогнозните стойности се основава като процент от приходите. На основание на анализа на задълженията се установи какъв процент спрямо приходите са Дългосрочните и Краткосрочните задължения.

На това основание са формирани прогнозни стойности на Дългосрочни задължения и Краткосрочни задължения.

Собствения капитал – описан е как се извежда малко по – рано.

Прогнозната задлъжнялост се предоставя като приложение към Бизнес плана.

45 Таблица Коефициент задлъжнялост

Коефициент на задлъжнялост	1	2	3
Прогноза	0,02	0,02	0,01

### 8.7.3. Прогнозен Оборотен капитал

Нетния Оборотен Капитал (НОК) представлява тази част от стойността на корпоративните краткотрайни активи, която се финансира от дълготрайните източници (собствен капитал и дългосрочни заеми) и е тази част от капитала на предприятието, която е вложена в краткотрайни активи. Величината на НОК се определя като от стойността на краткотрайните активи се извади стойността на краткосрочните задължения.

Прогнозният Нетен оборотен капитал и неговото изменение в трите варианта се предоставя като приложение към Бизнес плана

**46 Таблица Изменение на НОК**

Реалистичен вариант			
Нетен оборотен капитал (НОК)	-93	1 424	3 518
Изменение на НОК	-3 126	1 517	2 094

#### 8.7.4. Ликвидност

В Прогнозата са изведени показатели за ликвидност. Коефициентът на обща ликвидност се получават като се отнесе Краткотрайните активи към Краткосрочните задължения.

Коефициент на бърза ликвидност се получава като се отнесат Краткосрочните вземания и Парични средства към Краткосрочните задължения.

Коефициент на незабавна ликвидност се получава като се отнесат Парични средства към Краткосрочните задължения

**47 Таблица Реалистичен вариант**

Ликвидност	1	2	3
Обща ликвидност	0,99	1,18	1,57
Бърза ликвидност	0,97	1,16	1,54
Незабавна ликвидност	0,70	0,83	1,10

#### 9 Ремонтна програма за публичните предприятия, чиито дълготрайни материални активи изискват ремонтни дейности, оказващи съществено влияние върху финансовото състояние на предприятието.

В прогнозата са заложили ежегодни разходи за подмяна на морално и физически остаряло оборудване или ъпдейт на съществуващото с оглед придаване на нови функционалности увеличаване на експлоатационната ефективност на съществуващи системи човешката функционалност.

В долната таблица са посочени основните видове работи, които следва да бъдат извършени и са с неотложен характер:

**48 Таблица: Програма за ремонт на основни активи и системи:**

Мероприятия за подобряване на ефективността на Дружеството	Стойност в лева
Подмяна на осветителни тела	205 000,00 лв.
Подмяна на трансформаторно масло	200 000,00 лв.
изграждане на система за управление на осветлението	100 000,00 лв.
Оптимизация на работата на ОВК системите	3 350 000,00 лв.
Подобряване на ефективността на работа в системата "Логистика и реализация"	3 454 500,00 лв.

В прогнозата са предвидени следните инвестиционни разходи:

❖ *Инвестиции в сектор „Електрозахранване”*

**1) ПОДМЯНА НА ОСНОВНОТО ОСВЕТЛЕНИЕ НА ЗАЛА 1.**

*Прогнозна стойност: 200 000 лв. без ДДС.*

Зала 1 е основната зала за НДК и най-натоварената зала. Осветлението на залата след строежа на НДК е реализирано с халогенни осветителни тела с мощности между 200 и 500W/h.

Общата инсталирана мощност на залата е 320kW, което при цената на ел. енергията от месец декември от 0,57лв/kWh прави сумата от 180 лв. за един час светене. Другият проблем е много късият живот на халогенните крушки и бързото им изгаряне.

През 2019 г. бяха направени тестове за подмяна на съществуващите халогенни тела с нови LED тела с мощност 100W, като беше постигната много по-добра осветеност с много по малка инсталирана мощност, като не се променя облика на залата. При подмяната на съществуващите халогенни тела с нови LED инсталираната мощност се намалява от 320kW на 120kW, като това изразено в пари прави намаление от 180 лв. на 68 лв. за 1 час светене. Процентно изразено това прави намаление на разходите за електрическа енергия на зала 1 от 270%.

За да се реализира тази инвестиция следва да бъдат вложени около 200 000 лв. за подмяна на старите халогенни тела с нови LED тела.

**2) ЧАСТИЧНА ПОДМЯНА НА ОСВЕТЛЕНИЕТО В ГЛАВНАТА СГРАДА.**

*Прогнозна стойност: 5 000 лв. без ДДС.*

Необходима е подмяна на осветлението във фойета на етаж 3 и етаж 4 в Главната сграда на НДК, които обслужват събитията в Зала 1. Смяна на 1 000 броя крушки с нажижаема жичка с LED крушки ще реализира икономии в размер на 1 000 % или от разход 50 лв./част ще бъде намален до 5 лв./час.

**3) ПОДМЯНА НА ТРАНСФОРМАТОРНОТО МАСЛО НА СИЛОВИТЕ ТРАНСФОРМАТОРИ.**

*Прогнозна стойност:*

*Закупуване на трансформаторното масло - 100 000 лв. без ДДС.*

*Услугата за подмяна и пречистване на маслото – 100 000 лв. без ДДС.*

В НДК работят 17 броя силови трансформатори 1000KVA 10/0,4kV, които са пуснати в експлоатация през 1981 г. Тъй като от пускането им в експлоатация до момента никога не са правени изпитания на трансформаторното им масло, такъв тест беше направен



през месец януари 2022 г. От протоколите от изпитанията е видно, че маслото е с много лоши показатели и следва да бъде подменено. След подмяната на това масло при липса на мероприятия и натовареност на НДК могат да бъдат изключвани част от трансформаторите, които дефакто работят на почти празен ход и изразходват ел. енергия без да бъде това необходимо. Един силов трансформатор 1000KVA харчи на празен ход 7,5kWh ел. енергия, което за 24 часа работа прави сумата от 100 лв., а за месец сумата нараства на 3000 лв. При изключване на 10 бр. от трансформаторите при липса на мероприятия би реализирало икономия от около 30 000 лв. за месец.

За да може да се извършват тези изключения следва да бъде подменено трансформаторното масло на трансформаторите. В един силов трансформатор има 1 тон трансформаторно масло и за подмяната на маслото на всички трансформатори са необходими 17 тона масло.

#### **4) ДОИЗГРАЖДАНЕ НА BMS СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОСВЕТЛЕНИЕТО В ГЛАВНАТА СГРАДА НА НДК.**

*Прогнозна стойност: 100 000 лв. без ДДС.*

По време на ремонта на Главната сграда на НДК за европейското председателство частично бе изградена BMS система, която обхваща общите части на етажи 6, 7, 8, -1, -2, както и прилежащите фойета на зала 6, а от залите са обхванати: 3.1, 3.2, 10, 3, 6. Останалите етажи и зали останаха към старата система за управление. Доизграждането на система, която да обхване цялата сграда на НДК, ще цифровизира изцяло процеса на управлението, ще увеличи надеждността на работа и ще позволи реализиране на икономии на електрическата енергия.

#### **❖ Инвестиции в ОВК СИСТЕМИТЕ**

**1) Абонатните станции в ПРОНО са 2 броя – висока и ниска зона. Те са кожухотръбни и крайно амортизирани, автоматиката към тях не работи, което е предпоставка за неефективна работа и загуби на топлинна енергия. През последните години се подмениха старите помпи за отоплителната инсталация с нови, както и БГВ за ниска и висока зона (битова гореща вода).**

Подмяната на абонатните станции с нови модерни, комплектовани с автоматика, ще подобри цялостната работа на отоплителната инсталация.

*Прогнозна стойност: 50 000 лв. без ДДС.*

#### **2) Главна сграда.**

След извършеният ремонт за европейското председателство и реновирането на част от вентилационните камери и управления към тях, бе изградена БМС (Билдинг мениджмънт систем) за контрол на работата на съоръженията. Система обслужва следните зали, без прилежащите към тях фойета: 6, 3.1, 3.2, 3.4, 10, кухня-майка, 7, 8, 9, както и цялата конвекторна инсталация в сградата.

Необходима е **подмяна на останалите пневматични системи с електроуправления** на климатичните съоръжения на следните зали и фойета: 1, 2, 3, 4, Олимпийска, фойета на зала 6, зала 5 и фойета на зали 7, 8, 9. Подмяната ще промени и модернизира процеса на управление и работата на климатичната инсталация в сградата и ще се постигне значително по добър ефект в темперирането на помещенията. Съществуващата пневматична уредба е изключително остаряла и амортизирана и в случай, че тя откаже, климатичните камери ще спрат и няма да могат да изпълняват функциите си на работа, което застрашава подsigуряване на пресен въздух и комфортна климатична среда в залите и фойетата на сградата.

*Прогнозна стойност: 200 000 лв. без ДДС.*

3) Необходима е **подмяна на старите двигатели за вентилационните камери** с нови инверторни, което ще доведе до по-прецизно управление на съоръженията и контрол върху степените на работата им, следователно и до по-нисък разход на ел.енергия. Залите в Главната сграда се обслужва от над 40 двигателя, от които са подменени само 6 броя.

*Прогнозна стойност: 300 000 лв. без ДДС.*

4) Сепариране и локализиране на отоплението на зала 2 и прилежащите към нея фойета и технически помещения с модерни енергоспестяващи инверторни климатични системи.

*Прогнозна стойност: 100 000 лв. без ДДС.*

5) Закупуването на въздухоочистители за зали в НДК. Във връзка с променените условия, при които се провеждат масовите събития, е необходимо закупуване на **системи за пречистване на въздуха**. Те могат да бъдат мобилни и да се използват в различни зали.

*Прогнозна стойност: 100 000 лв. без ДДС.*

#### ❖ **Инвестиции в отдел „Логистика и реализация”**

##### **Сектор „Мултимедии и аудио видео”**

Модулен лед екран за реализация на събития в различни зали на дружеството. Той ще замени използваните досега множество мултимедии и екрани, ще се повиши значително качеството на услугата, което се превежда в повече клиенти да наемат техника от дружеството, за събития които се реализират в залите на дружеството.

По предварителни изчисления, за да се покроят нуждите на дружеството и да могат да се обслужват повече от една зала едновременно, са необходими модули за изграждане на екран с размер 100 кв.м. Това е най-често използвания размер в големите зали 1 и 3. Стойността на тези модули с включен софтуер е 210 000 лева.

Ремонт на КРА (Комулативна релейна апаратна) – частичен ремонт бе направен за европредседателството, но той покрива само зали 3 и 6. Тази апаратна дава възможност за директно телевизионно излъчване, без допълнително временно окабеляване, както е

в момента. След ремонта ще може да се излъчва от всички големи зали, като ще се взема наем от съответните телевизии за тази услуга. Приблизителна стойност по оферта от преди 4 години, 56 000 лева.

Закупуване на киномашина за зала 1, така че да може да се използва пълноценно, като кино и за увеличаване на броя фестивали, които биха се провели в дружеството. Приблизителна цена 150 000 лева.

#### **Сектор „Сценично ефектно осветление”**

Преминаване на съвременно технологично ниво, от аналогово лампово осветление, към ЛЕД в зала 1. За да може да се осъществи този преход, освен закупуването на ЛЕД тела, се налага и преработка на всички трасета (инфраструктурата) в залата. Закупуване и на ново управление за това осветление.

Приблизителна цена на управлението 250 000 лева.

Приблизителна цена на 120 броя ЛЕД тела и преработка на съществуващата инфраструктура – 2 500 000 лева.

#### **Сектор „Обзавеждане на зали”**

Инвентара на сектора е най-често използван, в почти всички събития на територията на дружеството. Съответно се амортизира най- бързо. За да може дружеството да организира и провежда големи събития, по няколко едновременно са необходими следните средства:

- ❖ 2500 броя посетителски стола – 55 000 лева
- ❖ Практикабли регулируеми, 60 броя – 48 000 лева.
- ❖ Балатум за сцената на зала 1 – 5500 лева.
- ❖ Подвижни щендери за гардеробни 40 броя – 16 000 лева.
- ❖ Банки за конферентни събития 100 броя – 60 000 лева.
- ❖ Стойки за ноти с осветление 60 броя – 10 000 лева.

#### **Сектор „ Сценична механизация”**

Необходими са 8 броя телфери за управление на чигите в различните зали, което ще ни даде възможност да изпълняваме по-сложни проекти на клиентите, съответно да се ползва повече наша техника. Приблизителна цена 20 000 лева.

Подмяна на електрониката за сцените в зали 1 и 2, която е проектиране и изпълнена за откриването на дружеството, или преди 40 години. Проектиране и подмяна, приблизителна цена – 60 000 лева.

Ремонт на хидравликата и нова хидравлична течност – 12 000 лева.

Закупуване на допълнително елементи към съществуващите ферми, които ще позволят изграждане на разнообразни конструкции, 10 броя – 2000 лева.

В обобщение:

<b>Подмяна и придобиване на основни възли, системи и активи</b>	<b>Сума в лв.</b>
Подмяна на Абонатните станции в ПРОНО	50 000,00
Подмяна на останалите <b>пневматични системи с електро управления</b> на климатичните съоръжения на следните зали и фойета: 1, 2, 3, 4, Олимпийска, фойета на зала 6, зала 5 и фойета на зали 7, 8, 9.	200 000,00

Подмяна на старите двигатели за вентилационните камери с нови инверторни	300 000,00
Оптимизиране на сепариране и локализиране на отоплението на Зала 2	100 000,00
Закупуването на въздухоочистители за зали в НДК	100 000,00
Закупуване на Модулен лед екран за реализация	210 000,00
Основен ремонт на КРА (Кумулативна релейна апаратна)	84 000,00
Закупуван не нова киномашина за зала 1,	200 000,00
Ремонт, рехабилитация и претапициране на седалки в Зала 1, ремонт и частична подмяна на подова настилка	1 500 000,00
2500 броя посетителски стола	55 000,00
Закупуванена нови Практикабли регулируеми, 60 броя	48 000,00
Подмяна на Балатум за сцената на зала 1	5 500,00
Закупуване на подвижни щендери за гардеробни 40 броя	16 000,00
Закупуван на нови Банки за конферентни събития 100 броя	60 000,00
Стойки за ноти с осветление 60 броя	10 000,00
Закупуване на 8 броя телфери за управление на чигите в различните зали	20 000,00
Основен ремонт и подмяна на електрониката за сцените в зали 1 и 2	60 000,00
Основен ремонт на хидравликата и подмяна на нова хидравлична течност	12 000,00
Усилване на съществуващите ферми, с цел създаване на възможност за изграждане на разнообразни конструкции, 10 броя	2 000,00
<b>ИНВЕСТИЦИИ И ДЕЙНОСТИ В ЧАСТ ЕЛЕКТРОЗАХРАНВАНЕ</b>	
Частична подмяна на осветлението в Главната сграда	5 000,00
Подмяна на трансформаторното масло на силовите трансформатори	200 000,00
Доизграждане на BMS система за управление на осветлението в Главната сграда на НДК	100 000,00
Рехабилитация на ВиК инсталации	500 000,00
Подмяна на хидроизолация на покриви и тераси на НДК	400 000,00
Доизграждане на система за билетен център (закупуване на четци)	20 000,00
Доизграждане стриминг система	60 000,00
<b>Всичко</b>	<b>4 317 500,00</b>

<b>Необходимите инвестиции за нормално функциониране и модернизиране на НДК - клон Варна</b>			
№	ВИД	Причина	Стойност
1	Належащ ремонт на канализационна водопроводна инсталация и електрическа инсталация в.ч. на централни тоалетни, ново разпределение, обособяване на тоалетни за инвалиди, санитария, фаянс	Амортизирана канализация и водопровод, течове и задръствания, обновяване на счупена санитария	48 000,00 лв.
2	Реконструкция и ретрофит на Главно разпределително табло	Морално остаряла апаратура / риск от запалване/, разпределение на товарите	38 000,00 лв.

3	Ремонт на дефектирала автоматизация дизел агрегат	При отпадане на захранване аварийната система не сработва	5 000,00 лв.
4	Изграждане на автоматизирана система за контрол на достъпа в комплекса, обвързана с посещенията на събития, централизиран информационен сайт с онла-лайн продажба на билети	оптимизиране, автоматизиране и модернизирание на пропускателен режим на комплекса	50 000,00 лв.
5	Изграждане на покривна фотоволтаична централа за собствено потребление с мощност 200 kW	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	230 000,00 лв.
6	Изграждане на газоснабдителна инсталация за отопление на комплекса / актуално разрешение за строеж/	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000,00 лв.
7	Изграждане на окачен таван и топлоизолация на северно фоайе с подмяна на осветлението със светодиодно	подобряване на енергийната ефективност и оптимизиране на разходи за отопление и охлаждане	20 000,00 лв.
8	Изграждане на ефективно отопление и охлаждане на касово фоайе.	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	25 000,00 лв.
9	Обновяване на театрално и ефектно осветление зала 1 и зала 2, в т.ч. монтиране на механизация за сценично художествено осветление в зала 1 и зала 2	Оптимизиране на разходите и подобряване на енергийната ефективност	55 000,00 лв.
11	Смяна на столовете в зала 1 - 1200 бр.	Обновяване на амортизирани и счупени столове	240 000,00 лв.
12	Изграждане на мониторна аудио и видео система за контрол на сцената в гримьорните и служебните помещения, прилежащи към зала 1 и зала 2	Модернизирание условията на труд	10 000,00 лв.
13	Изграждане на видео мониторна система в комплекса за вътрешна и външна реклама с централизирано управление	Подобряване на рекламната дейност в комплекса	11 000,00 лв.
14	Дегитализация на кинозала 5 - купуване на дигитална машина със 3D приставка	залата не е дигитализирана и комплекса не разполага със 3D машина	25 000,00 лв.
15	Осигуряване на достъпна среда за инвалиди, вкл монтиране на асансьори	необходимост от осигуряване на достъпна среда за инвалиди	50 000,00 лв.
16	Покриване на тераса и формиране на панорамни зали с обща площ 1200кв.м.	разширяване на възможностите на комплекса за реализиране на събития	500 000,00 лв.
17	Санитаране на компрекса и околните пространства (топлоизолация и хидроизолация)	подобряване на енергийната ефективност и решаване на проблема с течовете	138 000,00 лв.
		Общо ст-т	1 500 000,00 лв.