

БПИ ЕАД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2013**

СЪДЪРЖАНИЕ:

Годишен доклад за дейността.....	3 стр.
Доклад на независимия одитор.....	10 стр.
Финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013	14 стр.
Бележки към финансовия отчет.....	19 стр.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Обем на продажбите (в хил. лв.)	807	715	718	786	765	941
ЕВИТ (в хил. лв.) ¹	506	334	368	183	200	428
ЕВИТДА (в хил. лв.) ²	656	488	525	382	474	709
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	116	6	143	(7)	159	309
ROE (%) ³	87.22	4.20	104.76	(1.00)	12.63	27.65
ROACE (%) ⁴	5.66	3.71	4.02	1.81	1.85	6.03
ROA (в %) ⁵	5.38	3.52	3.84	1.75	1.80	5.98
Активи (хил. лв.)	9,390	9,420	9,555	9,624	11,318	10,919
Дълг (хил. лв.)	8,758	8,943	9,047	9,249	9,505	9,706
Собствен капитал (хил. лв.)	188	78	208	65	1,338	1,179
Дълг / Активи (%)	93.27	94.94	94.68	96.10	83.98	88.89
Собствен капитал / Активи (%)	2.00	0.83	2.18	0.68	11.82	10.80
Дълг / Собствен капитал (%)	4,658.51	11,465.38	4,349.52	14,229.23	710.39	823.24
Дълг / ЕВИТДА (%)	1,335.06	1,832.58	1,723.24	2,421.20	2,005.27	1,368.97
Оборотен капитал (хил. лв.) ⁶	6,194	6,229	6,492	6,442	7,754	7,652

¹ EBIT (earnings before interest and tax) – финансов резултат преди нетни финансови разходи и данъци.

² EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) – финансов резултат преди нетни финансови разходи, данъци и амортизация.

³ ROE (return on equity) – възвръщаемост на собствения капитал, изчислява се като нетния финансов резултат след данъци се раздели на усреднената величина на собствения капитал.

⁴ ROACE (return on average capital employed) – възвръщаемост на инвестирания капитал, изчислява се като ЕВИТ се раздели на усреднената величина на инвестирания капитал. Последният представлява разликата между общата сума на активите и краткосрочните задължения към трети лица (които не са част от групата на Петрол Холдинг АД).

⁵ ROA (Return on assets) – възвръщаемост на активите, изчислява се като ЕВИТ се раздели на усреднената стойност на активите.

⁶ Оборотен капитал – разликата между краткосрочните активи и краткосрочните пасиви.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

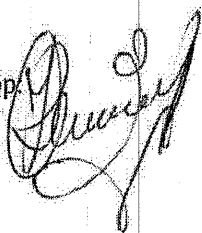
През 2013 година Дружеството оперира максимално ефективно с наличните инвестиционни имоти и активи, придържайки се към политиката на пълноценното им използване.

БПИ ЕАД е собственик на 100 % на УПИ I /за ИЕП/ и 70 % на УПИ XII / за ИЕП/ в кв.204, по плана на гр. София, със сградите и съоръженията в тях.

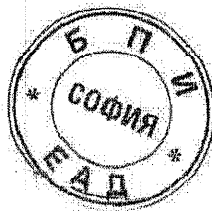
По решение на Съвета на Директорите УПИ XII, заедно със сградата му, се отдава под наем, с който се посрещат всички присъщи разходи по поддръжката и експлоатацията на имота и наемателите му.

За УПИ I се извършва реконструкция на имота с оглед отдаването под наем на сградата в него, след съответно преустройство.

Изпълнителен директор
Кристина Василева



31 март 2014 година
София



ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

БПИ ЕАД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 1997 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към настоящият момент едноличен собственик на капитала е Петрол АД.

Деятелността на Дружеството е съобразена с Устава му и е свързана основно с:

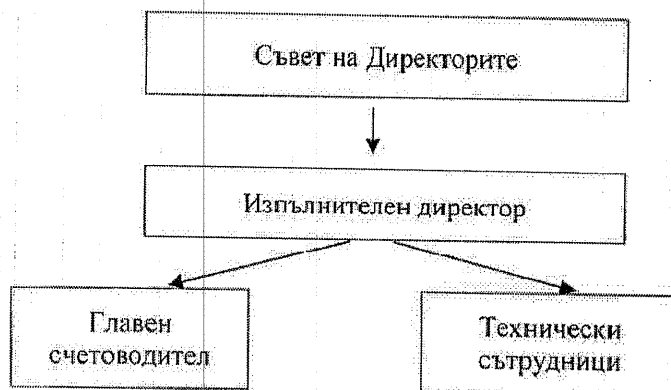
- извършване на консултантска и маркетингова дейност;
- управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Дружеството е с централизирано управление в гр. София.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите с трима членове:

- Кристина Станимирова Василева;
- Васил Иванов Гунчев;
- Росица Петрова Митрева.

ОРГАНИЗАЦИОННО УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА НА БПИ ЕАД



Към Дружеството са привлечени трима технически сътрудници, осигуряващи поддръжката на притежаваните сграден фонд и съоръжения.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

Пазарът на офиси в страната и през 2013 година се характеризира с дисбаланс между търсенето и предлагането. Това е резултат от голямата инвестиционна активност в сегмента през последните години и нестабилната икономическа ситуация в страната.

През 2013 година се запазва тенденцията голям дял от нововъведените в експлоатация площи да са ситуирани в периферните райони на столицата или във вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Цариградско шосе и бул. Тодор Александров, които формират над 95% от предлагането на офиси.

През 2013 година продължава да се наблюдава тенденцията за движение на наематели от стари административни сгради и апартаменти в центъра на града към модерните новоизградени бизнес локации. Същевременно се наблюдава и процес по релокация и между различни нови бизнес центрове, заради по-добри условия. Предпочитаната локация е около най-комуникативните части на града, където има добра свързаност с мрежата на градския транспорт. Очаква се тази тенденция да продължи и през 2014 година, като най-голям успех и съответно най-ниски нива на заетост ще постигнат сградите с по-гъвкави наемни условия.

Най-активни в търсенето и наемането на офис площи в София през 2013 година продължават да са предимно компании от IT сектора, консултантски компании, финансовите институции, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на потребителски стоки, счетоводни и адвокатски къщи.

През 2013 година се наблюдава тенденцията за привличане на потенциални наематели чрез различни методи: поемане на разходи по преместване, гратисни периоди, в зависимост от срока на договора; поемане на разходи по довършителни работи по интериора на офиса и други.

През 2013 година се наблюдава активизиране в търсенето на наематели на бизнес сгради от висок клас, като в края на годината процентът на незаетите офис площи регистрира спад.

На пазара на наеми, офертните цени на офис площи в София за 2013 година остават стабилни, спрямо 2012 година. Най-често цените варират в диапазона 8 – 12 евро/кв.м.

Доходността на офис площите в страната за 2013 година е 6.42%, като за една година тя се е понижала с едва 0.05 процентни пункта.

В София средната доходност при офис площите е 6.77%.

2. Резултати от дейността

През текущия период приходите от продажби, формирани от отдаване под наем на инвестиционните имоти, се увеличават спрямо предходния период (807 хил. лв. за 2013 година спрямо 715 хил. лв. за 2012 година).

През 2013 година Дружеството покачва показателите си Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации (EBITDA) и Печалба преди данъци и лихви (EBIT), които добиват стойности съответно от 656 хил. лв. (2012: 488 хил. лв.) и 506 хил. лв. (2012: 334 хил. лв.) БПИ ЕАД отчита нетна печалба в размер на 116 хил. лв. за 2013 година (при нетна печалба в размер на 6 хил. лв. за 2012 година).

3. Финансово състояние

През 2013 година БПИ ЕАД увеличава краткосрочните си задължения със 153 хил. лв.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 17 към финансовите отчети към 31 декември 2013 година.

5. Човешки ресурси

Дружеството е с малък брой административно-управленски персонал, поради което не разработва собствена стратегия за човешките ресурси и основно се придържа към разработената такава от Контролиращото дружество.

Членове на Съвета на директорите на БПИ ЕАД са:

- Кристина Станимирова Василева;
- Васил Иванов Гунчев;
- Росица Петрова Митрева.

5. Човешки ресурси

Кристина Станимирова Василева участва в управлението на други дружества, както следва:

- член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Еврокапитал-България ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Нафтекс секюрити ЕАД

Васил Иванов Гунчев участва в управлението на други дружества, както следва:

- член на Съвета на директорите на Еврокапитал-България ЕАД;
- член на Съвета на директорите Хелт енд уелнес АД;

Росица Петрова Митрева

- член на Съвета на директорите на Еврокапитал-България ЕАД;

6. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 21 към финансовите отчети за 31 декември 2013 година.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собственика на
БПИ ЕАД
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **БПИ ЕАД** (дружеството), който включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината завършваща на 31 декември 2013, отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 19 до 43.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

2. Ръководството на дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

3. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се единствено на извършения от нас одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одита да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко годишния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнение на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Основания за квалифицирано мнение

4. Както е оповестено в бележка 13 към финансовия отчет, дружеството има вземания по предоставени текущи заеми от друго търговско дружество, в размер на 6,646 хил. лв., които включват главница и лихва. В процеса на одита, ние установихме, че срещу дружеството, което е получило заема, има внесена молба за обявяване в неплатжеспособност и е назначен предварителен временен синдик. Във връзка с това, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства по отношение на оценката на вземанията по предоставени заеми и начислените лихви по тях, включително чрез алтернативни одиторски процедури. По тази причина, ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви корекции в стойността на вземанията по предоставени заеми представени в отчета за финансово състояние към 31 декември 2013 година.

5. Както е оповестено в бележка 14 към финансовия отчет, дружеството има вземания от свързани лица и от клиенти на обща стойност 572 хил. лв. след начислени загуби от обезценка. В процеса на нашият одит, ние установихме, че за част от тези вземания, които не са обезценени към датата на отчета за финансовото състояние, в размер на 406 хил. лв., съществуват основателни съмнения относно възможността за тяхното събиране. По наше мнение, тези вземания следва да бъдат обезценени, в съответствие с оповестената счетоводна политика, като с ефекта от обезценката следва да бъде намален финансовият резултат на дружеството за годината завършваща на 31 декември 2013, както и стойността на нетните му активи към същата дата.

Квалифицирано мнение

6. В резултат на това удостоверяваме, че с изключение на възможния ефект от въпроса представен в параграф 4, както и ефекта от въпроса представен в параграф 5, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2013 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

7. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения на стр. от 3 до 9 Годишен доклад за дейността на дружеството. Този доклад не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2013 година, изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, както е оповестено в бележка 2.1. към приложения финансов отчет. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността към 31 март 2014 година, се носи от ръководството на дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илчев
Регистриран одитор
Управител

30 април 2014

Варна

