ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД
на управлението по чл. 39 от Закона за счетоводството

2018 година

Бизнес Парк Велико Търново ЕАД, 1421 София,
ж.к. Лозенец, ул. Лозенска планина № 17-19, ет.3, ап. 7

Тел. (+359 2) 980 22 99; факс: (+359 2) 989 5704

www.ibcorp.bg

1. Обща информация за дружеството

„БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО" ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с решение

№ 1/ ф.д. № 16304/2007 г. на Софийски градски съд.

Седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул. "Лозенска планина" No 17-19, ет. 3, ап. 7

Единен идентификационен код: 175410441

Основната дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти.

Самостоятелният (неконсолидиран) финансов отчет на „БИЗНЕС ПЪРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО" ЕАД („Дружеството") за годината, приключваща на 31 декември 2018 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството.

Локация: Административната и търговската дейност на "Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД е локализирана на следния адрес – гр. София, ж.к. Лозенец, ул. Лозенска планина № 17-19, ет.3, ап. 7. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Структура на капитала към 31.12.2018 г.:

Съдружници	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	100%	6	200
Общо	**100%**	**6**	**200**

Към 31 декември 2018 г., Дружеството е изцяло притежавано от Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД и основният капитал е в размер на BGN 1 200 000 /един милион и двеста хиляди лева/.

Организационна структура:

Към 31.12.2018 г. " Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД има три дъщерни и едно асоциирано дружества:

№	Име на Дъщерното дружеството	Седалище	Сума на участието ' 000 лв.		% на участието	
			2018	2017	2018	2017
1	Пропъртис консулт ЕООД	гр. София	5	5	100%	100%
2	К3 Секюрити груп ЕООД	гр. София	10	10	100%	100%
3	ПМБ Сервиз ООД	гр. София	56	56	75%	-

№	Име на Асоциираното-дружеството	Седалище	Сума на участието ' 000 лв.		% на участието	
			2018	2017	2018	2017
1	Статус Имоти АДСИЦ	гр. София	2	2	34,99%	34,99%

Основната дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти.

Акциите на Дружеството не са публично търгуеми.

Към 31 декември 2018 година в Дружеството има 1-ма назначени служители по ДУК.

Няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на Директорите през годината акции и облигации на Дружеството.

Няма сключени договори от членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица с дружеството, които излизат извън обичайната дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Членовете на СД нямат специални права да придобиват акции на дружеството.
Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управление на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети:

Контрагент	Вид на сделката	Продажби/ предоставени заеми на свързани лица	Покупки/получени заеми от свързани лица	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Ай Би Корп ЕООД	доставка	-	12	-	12
Статус Имоти АДСИЦ	доставка	-	-	-	13
Ай Би Корп ЕООД	услуга	3	-	22	-
Лактима ЕАД	услуга	816	-	49	-
ПМБ Сервиз	услуга	89	-	136	-
Статус Имоти Мениджмънт	заем				26
Пропъртис Мениджмънт груп	лихва				9
Ай Би Корп ЕООД	заем	-		4	12
Ай Би Корп ЕООД	лихва	-	-	1	-
Глобал Имоти АД	заем	3		5	
				217	72

2. Преглед на дейността на дружеството през 2018 г.

"БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО" ЕАД ***ЕИК: 175410441 - 2018 г.***

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Стойност, лв	забележка / коментар
Финансов резултат	ФР	158	
Приходи от продажби	ПрП	1 251	
Разходи по дейността	РхД	996	
Собствен капитал	СК	2 895	
Пасиви	Пас	1 484	Дългоср. + краткоср.
Сума на реалните активи	СРАк	4 377	Сума на актив - невнесен капитал
Разходи за данъци	РД	18	
Краткотрайни активи	КА	967	
Краткосрочни задължения	КЗ	1 384	
Текущи задължения	ТЗ	1 484	Краткосрочни и текущи дългосрочни дългове
Краткосрочни вземания	КВз	247	
Парични средства	П	383	
Средна наличност на КМА	СНкма		(МЗкрая - МЗначало) / 2
Материални запаси	МЗ		
Краткоср. фин. активи	КФА		
Показател за рентабилност		**стойност**	**Формула**
Коефициент на рентабилност	КРПП	0.13	ФР / ПрП

на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ			
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.05	ФР / СК
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.11	ФР / Пас
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.04	ФР / СРАк

Показател за ефективност		**стойност**	**Формула**
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.23	Прих / (Разх + РД)
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.80	Разх / Прих

Показател за ликвидност		**стойност**	**Формула**
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.70	КА / КЗ
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.70	(КА-МЗ / КЗ
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.65	(КА-МЗ-КФА) / ТЗ
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.26	П / ТЗ

Показател за фин. Автономност		**стойност**	**Формула**
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.95	СК / Пас
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.51	Пас / СК

Показател за обръщаемост на КМА		**стойност**	**Формула**
Времетраене на 1 оборот, в дни	ВрО		СНкма * 360 / Прих
Брой на оборотите	БрО	#DIV/0!	Прих / СНкма
Заетост на КМА	ЗКМА		СНкма / Прих

3.Анализ на резултатите от дейността през 2018 г.

Източник на финансиране на дружеството са генерираните парични средства от дейността.

BGN'000	**2018**	**2017**
Паричен поток от (използван в) оперативната дейнос	**1256**	**200**
Паричен поток използван в инвестиционната дейност		**(55)**
Паричен поток от финансовата дейност	**(923)**	**(186)**

Дружеството обслужва и посреща в дължимите периоди своите задължения.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Финансови инструменти и управление на финанасовия риск

Основните финансови пасиви на Дружествотовключват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава и различни други

финансови инструменти, като например вземания по продажби и задължения към доставчици, които възникват пряко от дейността.
Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на предприятието, включват риск на лихвения процент, риск на ликвидността, валутен риск и кредитен риск.

Лихвен риск
Лихвоносни активи в Дружеството са свободните парични средства в банки. Обичайно лихвеният процент, с който се олихвяват разплащателните сметки е плаващ, тъй като се влияе от официалния основен лихвен процент, обявен от БНБ, но същевременно търговските банки запазват лихвените проценти по разплащателните сметки на своите клиенти за относително по-дълъг период от време. Същевременно лихвеният риск за Дружеството възниква от получен дългосрочни заеми. Заемите които са получени/предоставени с фиксирана лихва са изложени на риск от значима промяна на пазарния лихвен процент.

Кредитен риск
Дружеството е изложено на кредитен риск по повод на вземанията от контрагенти по продажби и кредити. Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти. Паричните средства и разплащателните операции са в банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Салдата по вземанията и кредитите се наблюдават непрекъснато в резултат, на което експозицията на предприятието във връзка с несъбираеми вземания е несъществена. Неговата политика е отсрочени плащания да се допускат при контрагенти с дълга история и търговско сътрудничество с Дружеството.

Валутен риск
Дружеството е изложено на валутни рискове, свързани със сделки от продажби или покупки в чуждестранна валута. Дружеството извършва своята дейност при обмен с чуждестранни доставчици, поради което е изложено на валутен риск, основно спрямо щатския долар, доколкото определена част от получените услуги се договарят в щатски долари и поради това пряко се влияят от обменния курс на щатския долар към лева.

Риск на ликвидността
Ликвидният риск се изразява в ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се поддържа оптимален запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската дейност. Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогонзиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Целта на дружеството е да поддържа равновесие между постоянното финансиране и гъвкавостта чрез използване на кредити.

Паулина Георгиева Христова
– *Изпълнителен директор,* "Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД
София, 31 юли 2019 г.

"Бизнес парк Велико Търново" ЕАД 0356 "Business park Veliko Tarnovo"