ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД
на управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството

2013 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, гр. София, рег. по ф.д. № 16304/2007 г. по описа на СГС, ФО, за 2007 г., ЕИК 175410441.

"Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД, гр. София е учредено и вписано като акционерно дружество с Решение № 1 по ф.д. № 16304 на СГС на 26.11.2007 г. Дружеството е учредено безсрочно.

" Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД е учредено в Република България, със седалище и адрес на управление в гр. София и адрес на управление гр. София, ж.к. Лозенец, ул. Лозенска планина № 17-19, ет.3, ап. 7.

Дружеството се управлява и представлява от Петър Христов, Юлиян Николов и Валентин Милушев.

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 31.12.2013 г.:

Съдружници	Дялово участие	Брой дялове	Номинална стойност (хил.лв.)
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	100%	12000	1200
Общо	**100%**	**12000**	**1200**

Към 31 декември 2013 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 31.12.2013 г. " Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД има едно дъщерно дружество:

Участия	2013		2012	
	размер	стойност хил. лв.	размер	стойност хил. лв.
Дъщерни дружества				
Пропъртис Консулт ЕООД	100%	8	100%	5
Общо		**8**		**5**

Основната дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти.
Акциите на Дружеството не са публично търгуеми.
Към 31 декември 2013 година в Дружеството има 2-ма назначени служители по ДУК.

Има получени възнаграждения от членовете на Съвета на Директорите през годината. – 40 хил. лв.

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.

2. Преглед на дейността на дружеството през 2013 г.

Приходи от:	2013 хил. лв.	2012 хил. лв.
Услуги	153	89
Приходи от съучастия	-	-
Приходи от лихви	1	4
Други приходи	1	1
Общо	**155**	**94**

Основните приходи на дружеството се генерират от такси за управление, относно инвестиционните проекти, в които Дружеството е акционер.

3.Анализ на резултатите от дейността през 2013 г.

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

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Паричен поток от (използван в) оперативната дейнос	**(4)**	**(9)**
Паричен поток използван в инвестиционната дейност	**(3)**	**15**
Паричен поток от финансовата дейност	**2**	**6**

Дружеството обслужва и посреща в дължимите периоди своите дългосрочни и краткосрочни задължения.

4. Важни събития за периода между датата на баланса и датата на изготвяне и приемане на Доклада за дейността на компанията

Не са настъпили събития след датата на баланса, налагащи допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12.2013г.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

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

6. 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 полученит 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.

Валентин Милушев
Представляващ
"Бизнес Парк Велико Търново" ЕАД
София, ... март 2014 г.