

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на**  
**ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД**  
**ЗА 2021 г.**

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 01.06.2022 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА  
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

## 1. Увод

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството и чл.247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2021 г. Данните от доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2021 г.

## 2. Обща информация

### Фирмено наименование:

„ТИ ПАРК БУРГАС“ ЕАД, ЕИК: 200291173

### Предмет на дейност:

Управление и реализация на инвестиционни проекти в недвижими имоти; строителство, покупка, продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти; представителство, посредничество и агенство; маркетингова дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона

### Директори:

Димитър Петров Илчев - Председател на Съвета на директорите  
Данислава Михайлова Захариева - Член на Съвета на директорите  
Боряна Георгиева Радева - Изпълнителен Директор

### Клонове:

Дружеството няма регистрирани клонове

### Юристи

Данислава Михайлова Захариева

### Обслужваща банка:

Банка ДСК ЕАД

### Отговорност на ръководството:

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти за финансова отчетност, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

## 3. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено съгласно Удостоверение с изх.№20080815111550/15.08.2008 г. от Агенция по вписванията.
- Собственост и структура на управление

„ТИ ПАРК БУРГАС“ ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима члена – Димитър Петров Илчев, Боряна Георгиева Радсва, Даниелава Михайлова Захариева.

„ТИ ПАРК БУРГАС“ ЕАД е част от икономически свързаната група на „ЕВРОМАРКЕТ ГРУП“ АД и дъщерните му дружества:

1. ЕВРОМАРКЕТ БРД ЕООД
2. ЕВРОМАРКЕТ КЪНСТРАКШЪН ЕАД
3. ЕВРОМАРКЕТ КОМПРЕСОРС АД
4. ЕВРОМАРКЕТ КАРИ АД
5. ЕВРОМАРКЕТ АУТОМОТИВ АД
6. ИНВЕСТРА ЕАД
7. ИНВЕСТРА РС ЕАД
8. ФЛУИДЕКС ЕАД
9. ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД
10. РЕНТАМ ЕАД
11. ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ ЕАД
12. ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА ЕАД
13. ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД
14. АЙ ТРЪКС ЕАД

Търговските взаимоотношения между „ТИ ПАРК БУРГАС“ ЕАД и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

#### 4. Кратък преглед на състоянието на пазара

- Основен доставчик на ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД е ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД.

#### 5. Основни резултати за годината

За 2021 година дружеството няма приходи от дейността. Предстои изграждане на Търговски Индустриален Парк, който ще се отдава под наем.

#### 6. Финансов отчет и анализ

|                             | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Печалба/загуба от дейността | -          | -          |
| Нетна печалба/загуба        | -          | -          |
| Сума на активите            | 61         | 60         |
| Нетни активи                | 52         | 52         |
| Акционерен капитал          | 50         | 50         |
| Брой акции                  | 500        | 500        |

| № | Показатели                | 2021 г.  | 2020 г.  | Изменение |     |
|---|---------------------------|----------|----------|-----------|-----|
|   |                           | Стойност | Стойност | Стойност  | %   |
| 1 | Дълготрайни активи /общо/ | 61       | 60       | 1         | 2%  |
| 2 | Обща сума на активите     | 61       | 60       | 1         | 2%  |
| 3 | Собствен капитал          | 52       | 52       | -         | 0%  |
| 4 | Дългострочни пасиви       | 9        | 8        | 1         | 13% |
| 5 | Обща сума на пасивите     | 9        | 8        | 1         | 13% |
| 6 | Приходи общо              | 1        | 1        | -         | 0%  |
| 7 | Разходи общо              | 1        | 1        | -         | 0%  |

| № | Коефициенти                   | 2021 г.  | 2020 г.  | Изменение |      |
|---|-------------------------------|----------|----------|-----------|------|
|   |                               | Стойност | Стойност | Стойност  | %    |
|   | <b>Ефективност:</b>           |          |          |           |      |
| 1 | На разходите                  | 1,00     | 1,00     | -         | 0%   |
| 2 | На приходите                  | 1,00     | 1,00     | -         | 0%   |
|   | <b>Финансова автономност:</b> |          |          |           |      |
| 3 | Финансова автономност         | 5,78     | 6,50     | (0,72)    | -11% |
| 4 | Задлъжнялост                  | 0,17     | 0,15     | 0,02      | 13%  |

## 7. Инвестиции

През 2021 г. не е осъществена инвестиционна програма на дружеството

## 8. Научно изследователска и развойна дейност

ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД не развива научно-изследователска и развойна дейност.

## 9. Рискови фактори

### Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на РБългария в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Това оказва голямо влияние и върху дейността на “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД.

### Макроекономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

#### Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

#### Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

#### Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намаляят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

„ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД има получен търговски заем както следва:

| Кредитодателя       | Договорен размер на кредита | Л. % | Падеж      | Обезпечения/<br>Гаранции |
|---------------------|-----------------------------|------|------------|--------------------------|
| ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД | 10 000 BGN                  | 2,00 | 31.12.2023 | Необезпечен              |

| Кредитодателя       | Главница 2021 г. | Лихви 2021 г. | Главница 2020 г. | Лихви 2020 г. |
|---------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД | 8                | 1             | 7                | 1             |
| Всичко              | 8                | 1             | 7                | 1             |

„ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД има предоставен търговски заем както следва:

| Кредитополучател | Договорен размер на кредита | Л. % | Падеж      | Обезпечения/<br>Гаранции |
|------------------|-----------------------------|------|------------|--------------------------|
| ИНВЕСТРА ЕАД     | 100 000 BGN                 | 2.00 | 31.12.2025 | Необезпечен              |

| Кредитополучател | Главница 2021 г. | Лихви 2021 г. | Главница 2020 г. | Лихви 2020 г. |
|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| ИНВЕСТРА ЕАД     | 40               | 21            | 40               | 20            |
| Всичко           | 40               | 21            | 40               | 20            |

#### Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта и др.

По отношение на дейността на “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара. Наред с традиционните европейски производители на пазара все по-активно през последните няколко

години се намесват фирми от трети страни. Последните много агресивно налагат по-ниски цени в страните от Балканския полуостров, което допълнително усложнява ситуацията на този пазар.

#### **Фирмен риск**

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашите услуги, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори, влияещи върху получаваните приходи, дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

#### **Бизнес риск**

Бизнес рискът се определя от спецификата на предмета на дейност на дружеството. Това е неспирността за получаване на приходи, съответстващи на начина на търговия.

За осъществяването от “ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД търговия и услуги търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

#### **Финансов риск**

Финансовият риск представлява неспирност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми, определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям, толкова е по-голям и финансовият риск

Приемащата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството, то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

### **10. Перспективи и развитие**

„ТИ ПАРК БУРГАС” ЕАД има амбицията да участва в строителството на Търговско-индустриални паркове.

### **11. Информация по чл.187д и 247 от Търговския закон**

**11.1 Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлени през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето от капитала на дружеството.**

Към 31.12.2021 год. капитала на ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД, е собственост на ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД.

Към 31.12.2021 г. акционерният капитал е 50 000.00 /Петдесет хиляди/ лева, разпределен в 500.00 /Петстотин/ бр. акции с номинална стойност 100.00 /Сто/ лева всяка една.

Разпределението на акционерният / дружествен / капитал към 31.12.2021 год. както следва

| № по ред | Акционери- съдружници | Брой<br>Акции- дялове | Относителен<br>дял в % |
|----------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1        | Юридически лица       | 500                   | 100 %                  |
|          | ОБЩО Капитал          |                       | 100 %                  |

## 11.2 Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2021 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи.

Към 31.12.2021 дружеството няма наети лица.

## 11.3 Информация, относно придобиването и притежаването на акции на дружеството от членовете на СД

За членовете на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

## 11.4 Информация относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Чрез Димитър Петров Илчев:

Няма участие като неограничено отговорен съдружник.

| Име на физическо лице /наименование на юридическо лице, ЕТ | ЕГН за физ.лица<br>БУАСТАТ | Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност | притежавани от членове на СД дялове от капитала на други дружества в размер на 25 и повече на сто |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стротек АД                                                 | 131437903                  | Акционер                                                    | ≥ 25                                                                                              |
| Хели България АД                                           | 175300308                  | Акционер                                                    | ≥ 25                                                                                              |
| ЕН ДЖИ ХОЛД ЕАД                                            | 205700453                  | едноличен собственик на капитала                            | ≥ 25                                                                                              |
| Унитранс Прима ООД                                         | 130065364                  | Съдружник                                                   |                                                                                                   |
| Уникомс-Трейдинг ООД                                       | 40252201                   | Съдружник                                                   |                                                                                                   |
| Уникомс Холд ООД                                           | 131146132                  | Съдружник                                                   |                                                                                                   |
| Уникомс - КСТ ООД - в ликвидация                           | 121602317                  | Съдружник                                                   |                                                                                                   |

**Чрез Боряна Георгиева Радева:**

Няма участие като неограничено отговорен съдружник

| Име на физическо лице /наименование на юридическо лице, ЕТ | ЕГН за физ.лица БУАСТАТ | Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност | Информация относно притежавани от членове на СА дялове от капитала на други дружества в размер на 25 и повече на сто |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стротек АД                                                 | 131437903               | Акционер                                                    | ≥ 25                                                                                                                 |
| Хелп България АД                                           | 175300308               | Акционер                                                    | ≥ 25                                                                                                                 |
| Р и Ко АД                                                  | 204753093               | Акционер.                                                   | ≥ 25                                                                                                                 |

**Чрез Даниела Михайлова Захариева:**

Няма участие като неограничено отговорен съдружник и не притежава 25 и повече на сто от капитала на други дружества, не участва в управлението на други дружества.

**Чрез Евромаркет Груп АД**

| Име на физическо лице /наименование на юридическо лице, ЕТ | ЕГН за физ.лица БУАСТАТ | Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност | Информация относно притежавани от членове на СА дялове от капитала на други дружества в размер на 25 и повече на сто |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Евромаркет Кънстракшън ЕАД                                 | 131433890               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| Евромаркет Аутомотив АД                                    | 131124118               | акционер                                                    | ≥ 25                                                                                                                 |
| Евромаркет Компресорс АД                                   | 130185141               | акционер                                                    | ≥ 25                                                                                                                 |
| Евромаркет - БРД ЕООД                                      | 040186203               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| Рентам ЕАД                                                 | 175458863               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| Ти Парк Бургас ЕАД                                         | 200291173               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД                                        | 200171317               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА ЕАД                                   | 200291465               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ ЕАД                                  | 200424944               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| ФЛУИДЕКС ЕАД                                               | 175401517               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| Ай Тръкс ЕАД                                               | 205075635               | еднол.собственик на капитала                                | ≥ 25                                                                                                                 |
| Евромаркет Кари АД                                         | 131111964               | Акционер                                                    | ≥ 25                                                                                                                 |

**11.5 Информация за сключени договори през годината, които да излизат извънреднообичайната дейност на фирмата или съществено да се отклоняват от пазарните условия**

Няма сключени договори, които да излизат от обичайната дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия

## 12. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

В края на месец февруари 2022 год. започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. На Руската федерация се налагат все по широк икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Повишаващите се цени на петрола и енергията ще се отразят негативно на икономиката. Поради това се правят предвиждания за значително повишаване на цените на петрола, газа, ел. енергията и други суровини, както и повишена инфлация на глобално ниво. Започват да се установяват и първите индикации.

Ръководството на дружеството е определило това събитие, като некоригиращо по смисъла на СС 10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет. Развитието и изходът на конфликта не могат да се предвидят на този етап, доколкото той е с множество неслучуности, и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти върху дейността на дружеството.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19 с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г., като в последствие с Решение на Министерския съвет № 426 от 26.05.2021 год. срокът бе удължен до 31 март 2022 година.

Ръководството на Дружеството следи и ще продължи да следи потенциалното въздействие на пандемия от Covid-19 и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

Ръководството счита това за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Няма други събития след датата на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на „Ти Парк Бургас“ ЕАД към 31 декември 2021 г.

Представяващ:

Боряна Георгиева Радсва – Изпълнителен директор

