

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2018 г.
на
ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 21.06.2019 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 2017 г. Данните от доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.

2. Обща информация

Фирмено наименование: ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД

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: няма

Юристи - Данислава Михайлова Захариева

Обслужваща банка: Банка ДСК ЕАД

Одитори: Бисиком – 61 ООД

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 Радева, Данислава 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. ХЕЛИ БЪЛГАРИЯ АД
10. ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД
11. РЕНГАМ ЕАД
12. ЕВРОМАРКЕТ ИНДЪСТРИАЛ ЕАД
13. ТИ ПАРК СТАРА ЗАГОРА ЕАД
14. ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД
15. СТРОТЕК АД
15. ФОНДАЦИЯ ЕТЕРНА
16. БОРЯНА ГЕОРГИЕВА РАДЕВА
17. ДИМИТЪР ПЕТРОВ ИЛЧЕВ

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 2018 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. 2018	31.12. 2017
Печалба/загуба от дейността	-	1
Нетна печалба/загуба	-	1
Сума на активите	57	55
Нетни активи	57	55
Акционерен капитал	50	50
Брой акции	500	500

7. Инвестиции

През 2018 г. не е осъществена инвестиционна програма на дружеството

8. Научно изследователска и развойна дейност

ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД не развива научноизследователска 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.

Макроикономически 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:

Кредитодател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД	5	5	31.12.2020	Няма

Кредитодател	Главница 2018 г.	Лихви 2017 г.	Главница 2017 г.	Лихви 2016 г.
ТИ ПАРК ПЛОВДИВ ЕАД	5	-	3	-
Всичко	5	-	3	-

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 несигурността 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 несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задълженост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задълженост 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

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството, то инвеститорите може да посмат 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 31.12.2018 год. капитала на ТИ ПАРК БУРГАС ЕАД, е собственост на ЕВРОМАРКЕТ ГРУП АД.

Към 31.12.2018 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 31.12.2018 год. както следва:

№ по ред	Акционери-съдружници	Брой Акции- дялове	Относителен дъл в %
1	Юридически лица	500	100 %
	ОБЩО Капитал		100 %

11.2 Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2018 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи.

Към 31.12.2018 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:

Име на физическо лице /наименование на юрид. лице, ЕТ	ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ	Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност	
Евромаркет Кънстракшън ЕАД	131433890	Акционер	

Евромаркет Аутомотив АД	131124118	Акционер до 18.12.2018	
Евромаркет Компресорс АД	130185141	Акционер до 18.12.2018	
Стротек АД	131437903	Акционер	≥ 25
Евромаркет БРД ЕООД	40186203	Съдружник до 31.12.2018	
Хели България АД	175300308	Акционер	≥ 25
Инвестра ЕАД	175148156	Акционер до 31.12.2018	
Флуидекс ЕАД	175401517	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Инвестра РС ЕАД	175421690	Акционер до 09.01.2019	
Евромаркет Груп АД	175175071	Акционер	≥ 25
Ти Парк Пловдив ЕАД	200171317	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Ти Парк Стара Загора ЕАД	200291465	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Ти Парк Бургас ЕАД	200291173	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Евромаркет Индъстриал ЕАД	200424944	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Унитранс Прима ООД	130065364	Съдружник	
Уникомс-Трейдинг ООД	40252201	Съдружник	
Уникомс Холд ООД	131146132	Съдружник	
Уникомс - КСТ ООД - в ликвидация	121602317	Съдружник	
Рентам ЕАД	175458863	Акционер до 31.12.2018	

Чрез Боряна Георгиева Радева :

Име на физическо лице /наименование на юрид лице, ЕТ	ЕГН за физ.лица БУЛСТАТ	Пояснителна информация за свързаните лица и вида свързаност	Информация относно притежавани от членове на СД дялове от капитала на други дружества в размер на 25 и повече на сто
Евромаркет Кънстракшън ЕАД	131433890	Акционер до 31.12.2018	
Евромаркет Аутомотив АД	131124118	Акционер до 18.12.2018	
Евромаркет Компресорс АД	130185141	Акционер до 18.12.2018	
Стротек АД	131437903	Акционер	≥ 25
Евромаркет БРД ЕООД	40186203	Съдружник до 31.12.2018	
Хели България АД	175300308	Акционер	≥ 25
Инвестра ЕАД	175148156	Акционер до 31.12.2018	
Флуидекс ЕАД	175401517	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Инвестра РС ЕАД	175421690	Акционер до 09.01.2019	
Евромаркет Груп АД	175175071	Акционер	≥ 25
Евромаркет Индъстриал ЕАД	200424944	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Ти Парк Пловдив ЕАД	200171317	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Ти Парк Стара Загора ЕАД	200291465	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Ти Парк Бургас ЕАД	200291173	Акционер до 31.12.2018	≥ 25
Рентам ЕАД	175458863	Акционер до 31.12.2018	

Чрез Данислава Михайлова Захариева:

Няма такава свързаност

11.5 Информация за сключени договори през годината, които да излизат извънобичайната 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

След датата на съставяне на финансовия отчет не се възникнали събития, които изискват специално оповестяване.

Представяващ :

Боряна Георгиева Радева – Изпълнителен директор

