

ПАЗАРИ ЕАД
Доклад за дейността за периода 01.01.2023 -
30.09.2023 година

1. Обща информация за дейността

1.1 Регистрация и дейност на дружеството

“Пазари” ЕАД е еднолично акционерно дружество регистрирано във ВОС по фирмено дело 319/2007 година. Първоначалната съдебна регистрация на дружеството като ЕООД е през месец юни 1996 г. , по ф.д. 2111 / 1996г. на Варненски окръжен съд.

Основна дейност на дружеството е отдаване под наем на търговски площи и търговски обекти.

Дружеството няма клонове.

1.2 Собственост и управление

Дружеството е регистрирано с капитал в размер на 977 800 лв. През 2013 г. същият е променен от 977 800 лв. на 4 736 800 лв. чрез непарична вноска на едноличния собственик в размер на 3 759 000 лв., представляваща поземлен имот с площ 4 041 кв.м. с местонахождение област Варна , община Варна, бул. Чаталджа, подрайон 6, кв.662 . Единствен акционер е Община Варна със 100%

С вписване в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с № 20220727100914 от 27.07.2022 година е вписан нов Съвет на директорите три годишен мандат в състав:

- **Петър Димитров Димитров**
- **Недко Николаев Радев**
- **Миглена Стефанова Георгиева**

с представляващ **Недко Николаев Радев**

2 Преглед на развитието, протичането, резултатите от дейността на дружеството и основните рискове

През отчетния период на 2023 година Дружеството е упражнявало обичайната си дейност. Дружеството не е изправено пред съществени основни рискове.

Няма сключени съществени сделки през деветмесечието на 2023 година.

Няма сключени сделки между Пазари ЕАД и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Няма сделки, водени извънбалансово.

Дружеството няма дялови участия, не е заемодател и заемополучател.

Не е извършвана нова емисия на ценни книжа през отчетния период.

Не са публикувани по-рано прогнози за финансовия резултат.

Дружеството може да обслужва текущите си задължения.

Пазари ЕАД реализира инвестиционните си намерения със собствени средства.

Няма настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление .

Анализът на финансовото състояние на дружеството е направен на база на отчетите за 2022г. и 2023 г. в хиляди лева.

2.1 Структура и движение на персонал

	2023г.	2022г.
Средносписъчен брой на персонала – от тях:	55	56
1. Ръководни служители	2	2
2. Аналитични специалисти	4	4
3. Техници и други приложни специалисти	15	15
4. Помощно административен персонал	20	21
5. Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	2	2
6. Квалифицирани работници		
7. Професии, неизискващи спец. квалификация	12	12

Движение на персонала	2023г.	2021г.
1. Наличност по списък в началото на годината	55	56
2. Приети от началото на годината – общо		1
- в т.ч. постъпили за първи път от образователната система		
3. Напуснали през годината – общо		4
4. Наличност в края на годината	55	55

2.2 Структура на разходите и приходите

Разходи/приходи според икономическата им същност	Текуш период	Отн. дял	Изменение	Предходен период	Отн. дял
Разходи:					
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	2 168	63%	-40%	3 613	68%
суровини и материали	794	23%	-60%	1 970	37%
външни услуги	1 374	40%	-16%	1 643	31%
Разходи за персонала, в т.ч.	973	28%	-23%	1 257	24%
разходи за възнаграждения	722	21%	-21%	910	17%
разходи за осигуровки	251	7%	-28%	347	7%
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	295	9%	-25%	393	7%
разходи за амортизация на ДМНА	295	9%	-25%	393	7%
Други разходи, в т.ч.:	4	0%	-83%	23	0%
Финансови разходи	3	0%	-79%	14	0%
Разходи за данъци	7	0%	-42%	12	0%
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+8)	3 450	100%	-35%	5 312	100%
Приходи:					
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3 508	100%	-34%	5 323	98%
услуги	3 508	100%	-34%	5 323	98%

Разходи за придобиване на активи по стопански начин	-	0%	n/a	-	0%
Други приходи, в т.ч.:	6	0%	-94%	98	2%
Финансови приходи	-	0%	n/a	-	0%
Извънредни приходи	-	0%	n/a	-	0%
Общо приходи (1+2+3+4+5)	3 514	100%	-35%	5 421	100%
Финансов резултат за текущия период след данъчно облагане	64			109	

Наблюдава се тенденция на намаление както на относителния дял на някои видове разходи /за материали, външни услуги, финансови разходи/ в структурата на разходите, така и намаление като абсолютна сума в резултат на обективно протичащи процеси свързани с намаление цената на електроенергията.

Най-голям дял в разходите за материали – 88 % има закупената от Електрохолд Трейд България ЕАД електроенергия.

2.3 Капиталови ресурси

Основният капитал на дружеството не е променен спрямо предходния отчетен период и е в размер на 4 736 800 лева.

Резервите са в размер на 5032 хил. лв., като законовите резерви са в размер на 98 хил. лв. и подлежат на допълване до законоустановената сума.

Дружеството е реализирало печалба в размер на 64 хил. лв. за отчетния период на 2023 година. Собственият капитал към 30.09.2023 г. възлиза на 11 201 хил.лв.

2.4 Препратки към Годишен финансов отчет

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Национални счетоводни стандарти. Няма промяна в счетоводната политика за 2023г. или съществени изменения в дейността на дружеството спрямо предходния период.

Видове активи и пасиви	Текуш период	Отн. дял	Увеличение	Предх. период.	Отн. дял
Активи					
Дълготрайни активи					
Дълготрайни материални активи	6428	53%	-4%	6721	56%
Активи по отсрочени данъци	1	0%	0%	1	0%
Общо дълготрайни активи	6429	53%	-4%	6722	56%
Краткотрайни активи					
Материални запаси	128	1%	25%	102	1%
Търговски и други вземания	647	5%	-4%	674	6%
Парични средства	4916	41%	9%	4528	38%
Общо краткотрайни активи	5691	47%	7%	5304	44%
Разходи за бъдещи периоди	7	0%	-22%	9	0%
Общо активи	12127	100%	1%	12035	100%
Собствен капитал		0%			
Регистриран капитал	4737	42%	0%	4737	42%
Резерви	5203	46%	0%	5203	47%
Неразпределена печалба/загуба	1197	11%	9%	1099	10%
Текуща печалба/загуба	64	1%	-41%	109	1%
Общо собствен капитал	11201	100%	-32%	11148	100%

Пасиви					
Краткосрочни задължения					
Получени аванси	63	7%	97%	32	4%
Задължения към доставчици	200	22%	1%	199	22%
Задължения по лизингови договори	517	56%	8%	480	54%
Задължения към персонала	67	7%	-17%	81	9%
Задължения към осигурители	32	3%	-35%	49	6%
Данъчни задължения	47	5%	2%	46	5%
Общо краткосрочни задължения	926	100%	n/a	887	100%
Общо пасиви	926	100%	4%	887	100%
Общо собствен капитал и пасиви:	12127			12035	

Дълготрайни материални активи

(в хил. лв.)

Отчетна стойност	Салдо към 01.01.2023г.	Придобити активи	Отписвани активи	Салдо към 30.09.2023г.
Земи	4705	-	-	4705
Сгради и конструкции	7222	-	-	7222
Машини, производствено оборудване и апаратура	85	-	-	85
Съоръжения и други	3664	3	1	3666
Разходи за придобиване на ДМНА	29	-	-	29
Общо:	15705	3	1	15707

Признати амортизации	Салдо към 01.01.2023г.	Начислена амортизация	Отписана амортизация	Салдо към 30.09.2023г.
Земи	-	-	-	-
Сгради и конструкции	6177	199	-	6376
Машини, производствено оборудване и апаратура	67	3	-	70
Съоръжения и други	2740	93	-	2833
Общо:	8984	295	-	9279

Балансова стойност	Салдо към 01.01.2023г.	Салдо към 30.09.2023г.
Земи	4705	4705
Сгради и конструкции	1045	846
Машини, производствено оборудване и апаратура	18	15
Съоръжения и други	924	833
Разходи за придобиване на ДМНА	29	29
Общо:	6721	6428

2.4.1 Дългосрочни и краткосрочни задължения

Няма промяна в структурата на задълженията към 30.09.2023 година, които са текущи задължения към доставчици, по гаранции, персонал, осигурителни и данъчни задължения със срок до една година.

2.4.2 Търговски и други вземания

В резултат на предприетите мерки от ръководството на дружеството се наблюдава тенденция на намаляване на вземанията /съдебни вземания и вземания от клиенти/.

2.5 Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

I. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	Тек. година	Предх. година
1 Коефициент за рентабилност на оперативните приходи	0.02	0.02
2 Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.01	0.01
3 Коефициент на рентабилност на пасивите	0.07	0.12
4 Коефициент на рентабилност на активите	0.01	0.01
II. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ		
1 Коефициент на ефективност на приходите	0.98	0.98
2 Коефициент на ефективност на разходите	1.02	1.02
III. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ		
1 Коефициент за обща ликвидност	6.15	5.98
2 Коефициент за бърза ликвидност	6.01	5.86
3 Коефициент за незабавна ликвидност	5.31	5.10
4 Коефициент за абсолютна ликвидност	5.31	5.10
IV. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ		
1 Коефициент на финансова автономност	12.10	12.57
2 Коефициент на задлъжнялост	0.08	0.08
V. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРЪЩАЕМОСТ		
1 Времетраене на един оборот в дни	11.78	6.77
2 Брой на оборотите	30.56	53.15
3 Заетост на краткотрайните материални активи	0.03	0.02

Анализът на показателите за рентабилност, ефективност, ликвидност, финансова автономност и обръщаемост показва трайна тенденция на запазване и дори леко покачване на някои от тях, което потвърждава финансовата стабилност на Дружеството.

4.1 Финансови инструменти, управление на финансовия риск и експозиция към основните групи финансови рискове – ценови, кредитен и ликвиден.

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употреба на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- ценови риск

Управляващият орган носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

4.2 Кредитен риск

Кредитният риск на дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорени финансови задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Кредитната политика на дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия за извършване на услуга и плащане.

4.3 Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

4.4 Ценови риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Ценовият риск за дружеството се състои в промяна на пазарната среда, характерна с откриване на нови търговски площи в големи търговски центрове. Дружеството няма банкови кредити към края на отчетния период, което го прави независещо към този момент от промяна на лихвените нива.

4.5 Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма настъпили събития след изготвянето на годишния финансов отчет, изискващи оповестяване.

5. Планирана стопанска политика през следващата година

През 2023 година усилията на дружеството ще бъдат насочени към запазване на достигнатите пазарни позиции.

6. Научно изследователска и развойна дейност през 2023г.

През отчетното деветмесечие на 2023 година предприятието не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

7. **Сделки със собствени акции.** През отчетната година предприятието не е извършвало сделки със собствени акции и към отчетната да не притежава такива.

8. Съвет на директорите.

8.1 Членове на съвета на директорите към 31.03.2023 година:

- Петър Димитров Димитров
- Недко Николаев Радев
- Миглена Стефанова Георгиева

8.2 През 2023 г. има изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите както следва:

- Петър Димитров Димитров 13222 лв.
- Недко Николаев Радев 44333 лв.
- Миглена Стефанова Георгиева 21333 лв.

8.3 През деветмесечието на 2023г, членове на съвета на директорите не са придобивали, притежавали и/или прехвърляли акции, облигации и/или права да придобиват акции и облигации на дружеството.

8.4 Договори, сключени от Членовете на съвета, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2023 г. не са сключвани такива договори.

8.5 Участие на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Членове на съвета на директорите, деклариращи участия:

Петър Димитров Димитров

- Едноличен собственик на капитала и управител на «Фрея» ЕООД, ЕИК 103671219 - дружество без дейност.

9. Представяне на декларация за корпоративно управление – Дружеството не представя декларация за корпоративно управление, поради факта, че попада в обхвата на лицата по §10 ал.2 от ДР на ЗППЦК.

Изготвил :
/Диана Колева/

Изп. Директор:.....
/Недко Радев/



31.10.2023 г.
гр. Варна