

ПАЗАРИ ЕАД

Доклад за дейността през 2019 година

1. Обща информация за дейността

1.1 Регистрация и дейност на дружеството

“Пазари” ЕАД е еднолично акционерно дружество регистрирано във ВООС 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 №20160211155316 от 11.02.2016 година е вписан Съвет на директорите с три годишен мандат в състав:

- Петър Димитров Димитров
- Недко Николаев Радев
- Александра Велислова Велкова

с представляващ **Недко Николаев Радев**

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

През отчетната година дружеството е упражнявало обичайната си дейност. Дружеството не е изправено пред съществени основни рискове.

През 2017 година във връзка с реализиране на мащабни инфраструктурни проекти на Община Варна са закрити поетапно три пазарни площадки – пазар „Аспарухово“, пазар „Роза“, пазар „Автогара“.

През 2018г. бе извършена цялостна реконструкция на паркинга на Централен пазар и Рибна борса, което също намира своето отражение върху приходите и разходите на дружеството през 2019 година.

Няма сключени съществени сделки през 2019 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 2019г. и 2018г. в хиляди лева.

2.1 Структура и движение на персонала

	2019г.	2018г.
Средносписъчен брой на персонала - от тях:	61	63
1. Ръководни служители	2	3
2. Аналитични специалисти	7	6
3. Техници и други приложни специалисти	16	18
4. Помощно административен персонал	22	23
5. Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	2	2
6. Квалифицирани работници		
7. Професии, неизискващи спец. квалификация	12	11

Движение на персонала	2019г.	2018г.
1. Наличност по списък в началото на годината	63	65
2. Приети от началото на годината - общо	6	4
-в т.ч. постъпили за първи път от образователната система		
3. Напуснали през годината - общо	8	6
4. Наличност в края на годината	61	63

2.2 Структура на разходите и приходите

Разходи/приходи според икономическата им същност	Текущ период	Отн. дял	Изменение	Предходен период	Отн. дял
Разходи:					
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	2 308	57%	5%	2 195	54%
суровини и материали	792	20%	6%	742	18%
външни услуги	1 516	37%	4%	1 453	36%
Разходи за персонала, в т.ч.	1 189	29%	5%	1 137	28%
разходи за възнаграждения	822	20%	6%	778	19%
разходи за осигуровки	367	9%	2%	359	9%
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	471	11%	-2%	483	12%
разходи за амортизация на ДМНА	471	11%	-2%	483	12%
Други разходи, в т.ч.:	65	1%	-66%	190	5%
Финансови разходи	4	0%	33%	3	0%
Разходи за данъци	42	1%	20%	35	1%
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+8)	4 078	100%	1%	4 043	100%
Приходи:					

Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	4 449	100%	2%	4 351	100%
услуги	4 449	100%	2%	4 351	100%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	-	0%	n/a	-	0%
Други приходи, в т.ч.:	-	0%	n/a	-	0%
Финансови приходи	1	0%	0%	1	0%
Извънредни приходи	-	0%	n/a	-	0%
Общо приходи (1+2+3+4+5)	4 450	100%	2%	4 352	100%
Финансов резултат за текущия период след данъчно облагане	372			309	

Наблюдава се тенденция на запазване на относителния дял на разходите по видове в структурата на разходите и леко увеличение като абсолютна сума в резултат на обективно протичащи икономически процеси като увеличение на минималната работна заплата и др.. Изключение правят другите разходи, където през 2018г. намират отражение отписаните вземания от минали периоди с изтекъл давностен срок в размер на 113 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за материали – 70 % има закупената от Енерго Про 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 законите резерви са в размер на 98 хил. лв. и подлежат на допълване до законоустановената сума.

Печалбата за текущия отчетен период е в размер на 372 хил. лева след данъчно облагане. Собственият капитал към 31.12.2019г. възлиза на 11 294 хил. лв. и се е увеличил в абсолютно изражение с 183 хил. лв. спрямо 2018 година.

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 2019г. или съществени изменения в дейността на дружеството спрямо предходния период.

2.4.1 Анализ на имуществената структура

Видове активи и пасиви	Текущ период	Отн. дял	Увеличение	Предх. период
Активи				
Дълготрайни активи				
<i>Дълготрайни материални активи</i>	7716	64%	-5%	8126
<i>Активи по отсрочени данъци</i>	2	0%	0%	2
Общо дълготрайни активи	7718	64%	-5%	8128
Краткотрайни активи				
<i>Материални запаси</i>	71	1%	9%	65
<i>Търговски и други вземания</i>	555	4%	-4%	580
<i>Парични средства</i>	3778	31%	18%	3215
Общо краткотрайни активи	4404	36%	14%	3860
Разходи за бъдещи периоди	7	0%	40%	5
Общо активи	12129	100%	1%	11993
Собствен капитал		0%		
Регистриран капитал	4737	42%	0%	4737

Резерви	5203	46%	0%	5203
Неразпределена печалба/загуба	982	9%	14%	862
Текуща печалба/загуба	372	3%	20%	309
Общо собствен капитал	11294	100%	34%	11111
Пасиви				
Краткосрочни задължения				
<i>Получени аванси</i>	38	4%	12%	34
<i>Задължения към доставчици</i>	74	9%	-57%	174
<i>Задължения към персонала</i>	143	17%	74%	82
<i>Задължения към осигурители</i>	39	5%	0%	39
<i>Данъчни задължения</i>	48	6%	-21%	61
Дългосрочни задължения				
<i>Задължения по лизингови договори</i>	493	59%	0%	492
Общо задължения	835	100%	0%	882
Общо пасиви	835	100%	-5%	882
Общо собствен капитал и пасиви:	12129		1%	11993

Дълготрайни материални активи

Отчетна стойност	(в хил. лв.)			
	Салдо към 01.01.2019г.	Придобити активи	Отписвани активи	Салдо към 31.12.2019г.
Земи	4705	-	-	4705
Сгради и конструкции	7139	32	-	7171
Машини, производствено оборудване и апаратура	83	-	-	83
Съоръжения и други	3638	29	4	3663
Разходи за придобиване на ДМНА	18	-	-	18
Общо:	15583	61	4	15640

Признати амортизации	Салдо към 01.01.2019г.	Начислена амортизация	Отписана амортизация	Салдо към 31.12.2019г.
Земи	-	-	-	-
Сгради и конструкции	5037	308	-	5345
Машини, производствено оборудване и апаратура	54	3	-	57
Съоръжения и други	2366	160	4	2522
Общо:	7457	471	4	7924

Балансова стойност	Салдо към 01.01.2019г.	Салдо към 31.12.2019г.
Земи	4705	4705
Сгради и конструкции	2102	1826
Машини, производствено оборудване и апаратура	29	26
Съоръжения и други	1272	1141
Разходи за придобиване на ДМНА	18	18
Общо:	8126	7716

През 2019 година бе извършен ремонт и реконструкция на търговски обекти на пазар Централен за 32 хил. лв., също така паркингът бе оборудван с нова паркинг система.

2.4.2 Дългосрочни и краткосрочни задължения

Няма промяна в структурата на задълженията към 31.12.2019 година, които са текущи задължения към доставчици, по гаранции, персонал, осигурителни и данъчни задължения със срок до една година.

2.4.3 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/.

3. Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

I. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	Тек. година	Предх. година
1 Коефициент за рентабилност на оперативните приходи	0.08	0.07
2 Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.03	0.03
3 Коефициент на рентабилност на пасивите	0.45	0.35
4 Коефициент на рентабилност на активите	0.03	0.01
II. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ		
1 Коефициент на ефективност на приходите	0.91	0.92
2 Коефициент на ефективност на разходите	1.10	1.08
III. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ		
1 Коефициент за обща ликвидност	12.88	9.90
2 Коефициент за бърза ликвидност	12.67	9.73
3 Коефициент за незабавна ликвидност	11.05	8.24
4 Коефициент за абсолютна ликвидност	11.05	8.24
IV. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ		
1 Коефициент на финансова автономност	13.52	12.60
2 Коефициент на задлъжнялост	0.08	0.08
V. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРЪЩАЕМОСТ		
1 Времетраене на един оборот в дни	5.34	5.03
2 Брой на оборотите	67.46	71.61
3 Заетост на краткотрайните материални активи	0.01	0.01

Анализът на показателите за ефективност, ликвидност, финансова автономност и рентабилност показва трайна тенденция на относително запазване на показателите и дори леко покачване, независимо от трудните икономически условия.

4.1 Финансови инструменти, управление на финансови 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 независимо 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 2019 година усилията на дружеството ще бъдат насочени към запазване на достигнатите пазарни позиции.

6. Научно изследователска и развойна дейност през 2019г.

През отчетната 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 31.12.2019 година:

- Петър Димитров Димитров
- Недко Николаев Радев
- Александра Велиславова Велкова

8.2 През 2019г. има изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите както следва:

Петър Димитров Димитров – 13 хил. лв.

Недко Николаев Радев -39 хил. лв.

Александра Велислова Велкова 13 хил. лв.

8.3 През 2019г. 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 2019 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.

Александра Велислова Велкова

- Едноличен собственик на капитала и управител на «Биофюел Индъсти» с ЕИК 20355769
- Собственик на «Александра Велкова» ЕТ ЕИК 203449283

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 ЗППИК

Изготвил:
/Диана Колева/

Изп. Директор:
/Недко Радев/



10.03.2020г.
гр. Варна