

# ПАЗАРИ ЕАД

## Доклад за дейността през първо тримесечие на 2021 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 №20160211155316 от 11.02.2016 година е вписан Съвет на директорите с три годишен мандат в състав:

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

с представляващ Недко Николаев Радев

### 2 Преглед на развитието, протичането, 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 първото тримесечие на 2021 година във връзка с пандемията причинена от Ковид-19 се наблюдава лек спад на приходите от продажби спрямо първо тримесечие на 2020 г..

Няма сключени съществени сделки през 2021 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 2021 г. и 2020 г. в хиляди лева.

| 3  | 2020г. | 2020г. |
|--|--------|--------|
| <b>Средносписъчен брой на персонала - от тях:</b>                | 56     | 58     |
| 1. Ръководни служители   | 2      | 2      |
| 2. Аналитични специалисти  | 4      | 5      |
| 3. Техници и други приложни специалисти                          | 14     | 15     |
| 4. Помощно административен персонал                              | 21     | 21     |
| 5. Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната | 2      | 2      |
| 6. Квалифицирани работници                                       |        |        |
| 7. Професии, неизискващи спец. квалификация                      | 12     | 12     |

| <b>Движение на персонала</b>                              | 2020г. | 2020г. |
|---|--------|--------|
| 1. Наличност по списък в началото на годината             | 56     | 61     |
| 2. Приети от началото на годината - общо                  | 1      |        |
| -в т.ч. постъпили за първи път от образователната система |        |        |
| 3. Напуснали през годината - общо                         | 1      | 5      |
| 4. Наличност в края на годината                           | 56     | 56     |

### 3.1 Структура на разходите и приходите

|  |              |             |             |              |             |
|--|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| <b>Разходи:</b>  |              |             |             |              |             |
| <b>Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:</b> | <b>537</b>   | <b>59%</b>  | <b>-77%</b> | <b>2 310</b> | <b>58%</b>  |
| суровини и материали   | 171          | 19%         | -75%        | 683          | 17%         |
| външни услуги  | 366          | 40%         | -78%        | 1 627        | 41%         |
| <b>Разходи за персонала, в т.ч.</b>                            | <b>258</b>   | <b>28%</b>  | <b>-78%</b> | <b>1 163</b> | <b>29%</b>  |
| разходи за възнаграждения                                      | 186          | 20%         | -77%        | 815          | 20%         |
| разходи за осигуровки  | 72           | 8%          | -79%        | 348          | 9%          |
| <b>Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:</b>             | <b>102</b>   | <b>11%</b>  | <b>-75%</b> | <b>411</b>   | <b>10%</b>  |
| разходи за амортизация на ДМНА                                 | 102          | 11%         | -75%        | 411          | 10%         |
| <b>Други разходи, в т.ч.:</b>                                  | <b>3</b>     | <b>0%</b>   | <b>-97%</b> | <b>107</b>   | <b>3%</b>   |
| <b>Финансови разходи</b>                                       | <b>1</b>     | <b>0%</b>   | <b>-50%</b> | <b>2</b>     | <b>0%</b>   |
| <b>Разходи за данъци</b>                                       | <b>12</b>    | <b>1%</b>   | <b>n/a</b>  | <b>-</b>     | <b>0%</b>   |
| <b>Приходи:</b>  |              |             |             |              |             |
| <b>Нетни приходи от продажби, в т.ч.:</b>                      | <b>1 025</b> | <b>100%</b> | <b>-73%</b> | <b>3 807</b> | <b>100%</b> |
| услуги   | 1 025        | 100%        | -73%        | 3 807        | 100%        |
| <b>Разходи за придобиване на активи по стопански начин</b>     | <b>-</b>     | <b>0%</b>   | <b>n/a</b>  | <b>-</b>     | <b>0%</b>   |
| <b>Други приходи, в т.ч.:</b>                                  | <b>-</b>     | <b>0%</b>   | <b>n/a</b>  | <b>-</b>     | <b>0%</b>   |

|  |            |    |     |              |    |
|--|------------|----|-----|--------------|----|
| Финансови приходи  | -          | 0% | п/а | -            | 0% |
| Извънредни приходи   | -          | 0% | п/а | -            | 0% |
| <b>Финансов резултат за текущия период след данъчно облагане</b> | <b>112</b> |    |     | <b>(186)</b> |    |

Наблюдава се тенденция на запазване на относителния дял на разходите по видове в структурата на разходите.

Най-голям дял в разходите за материали – 84 % има закупената от Енерго Про електроенергия.

### 3.2 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.

Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 112 /сто и дванадесет хил. лв и се е увеличила сравнено с първо тримесечие на 2020 г.. Собственият капитал към 31.03.2021 г.. възлиза на 11 146 хил.лв. и се е увеличил в абсолютно изражение с 112 хил. лв. спрямо 2020 година.

### 3.3 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 2021г. или съществени изменения в дейността на дружеството спрямо предходния период.

#### 3.3.1 Анализ на имуществената структура

|                                      |             |            |              |             |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|--------------|-------------|------------|
| <b>Активи</b>                        |             |            |              |             |            |
| <b>Дълготрайни активи</b>            |             |            |              |             |            |
| <i>Дълготрайни материални активи</i> | 7203        | 60%        | -1%          | 7303        | 61%        |
| <i>Активи по отсрочени данъци</i>    | 2           | 0%         | 0%           | 2           | 0%         |
| <b>Общо дълготрайни активи</b>       | <b>7210</b> | <b>60%</b> | <b>-1%</b>   | <b>7310</b> | <b>61%</b> |
| <b>Краткотрайни активи</b>           |             |            |              |             |            |
| <i>Материални запаси</i>             | 81          | 1%         | -6%          | 86          | 1%         |
| <i>Търговски и други вземания</i>    | 510         | 4%         | -4%          | 531         | 4%         |
| <i>Парични средства</i>              | 4210        | 35%        | 5%           | 3992        | 33%        |
| <b>Общо краткотрайни активи</b>      | <b>4801</b> | <b>40%</b> | <b>4%</b>    | <b>4609</b> | <b>39%</b> |
| <b>Разходи за бъдещи периоди</b>     | <b>0</b>    | <b>0%</b>  | <b>-100%</b> | <b>6</b>    | <b>0%</b>  |
| <b>Собствен капитал</b>              |             | <b>0%</b>  |              |             |            |
| <b>Регистриран капитал</b>           | <b>4737</b> | <b>43%</b> | <b>0%</b>    | <b>4737</b> | <b>43%</b> |
| <b>Резерви</b>                       | <b>5203</b> | <b>47%</b> | <b>0%</b>    | <b>5203</b> | <b>47%</b> |
| <b>Неразпределена печалба/загуба</b> | <b>1093</b> | <b>10%</b> | <b>-15%</b>  | <b>1280</b> | <b>12%</b> |
| <b>Текуща печалба/загуба</b>         | <b>112</b>  | <b>1%</b>  | <b>-160%</b> | <b>-186</b> | <b>-2%</b> |
| <b>Пасиви</b>                        |             |            |              |             |            |

| Краткосрочни задължения             |            |             |            |            |             |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Получени аванси                     | 43         | 5%          | 23%        | 35         | 4%          |
| Задължения към доставчици           | 183        | 21%         | -4%        | 190        | 21%         |
| Задължения по лизингови договори    | 476        | 55%         | -2%        | 486        | 55%         |
| Задължения към персонала            | 75         | 9%          | -3%        | 77         | 9%          |
| Задължения към осигурители          | 25         | 3%          | -40%       | 42         | 5%          |
| Данъчни задължения                  | 64         | 7%          | 5%         | 61         | 7%          |
| <b>Общо краткосрочни задължения</b> | <b>866</b> | <b>100%</b> | <b>n/a</b> | <b>891</b> | <b>100%</b> |

### Дълготрайни материални активи

| Отчетна стойност                                 | Салдо към<br>01.01.2021г. | Придобити<br>активи | Отписвани<br>активи | Салдо<br>към<br>31.03.2021<br>г.г. |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| Земи   | 4705                      | -                   | -                   | 4705                               |
| Сгради и конструкции                             | 7171                      | -                   | -                   | 7171                               |
| Машини, производствено оборудване и<br>апаратура | 83                        | -                   | -                   | 83                                 |
| Съоръжения и други                               | 3671                      | 4                   | -                   | 3675                               |
| Разходи за придобиване на ДМНА                   | -                         | -                   | -                   | -                                  |
| <b>Общо:</b>                                     | <b>15630</b>              | <b>4</b>            | <b>-</b>            | <b>15634</b>                       |

| Признати амортизации                             | Салдо към<br>01.01.2021г. | Начислена<br>амортизация | Отписана<br>амортизация | Салдо<br>към<br>31.03.2021<br>г.г. |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Земи   | -                         | -                        | -                       | -                                  |
| Сгради и конструкции                             | 5629                      | 69                       | -                       | 5698                               |
| Машини, производствено оборудване и<br>апаратура | 60                        | 1                        | -                       | 61                                 |
| Съоръжения и други                               | 2638                      | 32                       | -                       | 2670                               |
| <b>Общо:</b>                                     | <b>8327</b>               | <b>102</b>               | <b>-</b>                | <b>8429</b>                        |

| Балансова стойност                               | Салдо към<br>01.01.2021г. | Салдо към<br>31.03.2021<br>г.г. |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| Земи   | 4705                      | 4705                            |
| Сгради и конструкции                             | 1542                      | 1473                            |
| Машини, производствено оборудване и<br>апаратура | 23                        | 22                              |
| Съоръжения и други                               | 1033                      | 1005                            |
| Разходи за придобиване на ДМНА                   | -                         | -                               |
| <b>Общо:</b>                                     | <b>7303</b>               | <b>7205</b>                     |

### 3.3.2 Дългосрочни и краткосрочни задължения

Няма промяна в структурата на задълженията към 31.03.2021 година, които са текущи задължения към доставчици, по гаранции, персонал, осигурителни и данъчни задължения със срок до една година.

### 3.3.3 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/ .

### 3.4 Финансов анализ

## ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

| <b>I. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ</b>                 | <b>Тек. година</b> | <b>Предх. година</b> |
|--|--------------------|----------------------|
| 1 Коефициент за рентабилност на оперативните приходи | <b>0.11</b>        | <b>-0.05</b>         |
| 2 Коефициент на рентабилност на собствения капитал   | <b>0.01</b>        | <b>0.00</b>          |
| 3 Коефициент на рентабилност на пасивите             | <b>0.13</b>        | <b>-0.21</b>         |
| 4 Коефициент на рентабилност на активите             | <b>0.01</b>        | <b>-0.02</b>         |
| <b>II. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ</b>                 |                    |                      |
| 1 Коефициент на ефективност на приходите             | <b>0.89</b>        | <b>1.05</b>          |
| 2 Коефициент на ефективност на разходите             | <b>1.12</b>        | <b>0.95</b>          |
| <b>III. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ</b>                 |                    |                      |
| 1 Коефициент за обща лквидност                       | <b>5.54</b>        | <b>5.17</b>          |
| 2 Коефициент за бърза лквидност                      | <b>5.45</b>        | <b>5.08</b>          |
| 3 Коефициент за незабавна лквидност                  | <b>4.86</b>        | <b>4.48</b>          |
| 4 Коефициент за абсолютна лквидност                  | <b>4.86</b>        | <b>4.48</b>          |
| <b>IV. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ</b>       |                    |                      |
| 1 Коефициент на финансова автономност                | <b>12.87</b>       | <b>12.38</b>         |
| 2 Коефициент на задлъжнялост                         | <b>0.08</b>        | <b>0.08</b>          |
| <b>V. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРЪЩАЕМОСТ</b>                  |                    |                      |
| 1 Времетраене на един оборот в дни                   | <b>29.33</b>       | <b>8.13</b>          |
| 2 Брой на оборотите                                  | <b>12.28</b>       | <b>44.27</b>         |
| 3 Заетост на краткотрайните материални активи        | <b>0.08</b>        | <b>0.02</b>          |

Анализът на показателите за ефективност, лквидност, финансова автономност и рентабилност показва теиденция на плавно подобрене в сравнение с предходната година, върху която даде отражение пандемията, предизвикана от Ковид-19 .

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

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

- кредитен риск
- лквиден 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 финансовия отчет за първо тримесечие на 2021 г., изискващи оповестяване.

#### **5. Планирана стопанска политика през следващата година**

През 2021 година усилията на дружеството ще бъдат насочени към запазване на достигнатите пазарни позиции и неутрализиране последиците от пандемията, предизвикана от Ковид-19..

#### **6. Научно изследователска и развойна дейност през първо тримесечие на 2021г.**

През отчетния период предприятието не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

**7. Сделки със собствени акции.** През отчетния период 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 31.03.2021 година:**

- Петър Димитров Димитров
- Недко Николаев Радев

- Александра Велислова Велкова

**8.2 През първото тримесечие на 2021 г. има изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите както следва:**

Петър Димитров Димитров – 4 хил. лв.

Недко Николаев Радев -9 хил. лв.

Александра Велислова Велкова -4 хил. лв.

**8.3 През първото тримесечие на 2021 г. 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 първото тримесечие на 2021 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 §1д ал.2 от ДР на ЗППЦК.**

Изготвил : .....

/Диана Колева/

Изп. Директор:.....

/Недко Радев/



29.04.2021 г.

гр. Варна