

„ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО – ПЛЕВЕН” АД
ГР. ПЛЕВЕН

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО – ПЛЕВЕН” АД
ГР. ПЛЕВЕН

ЗА 2013 ГОДИНА

15.02.2014 г.

ГР. СОФИЯ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД:


/Х. АНЧЕВ/

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на „Търговия на едро – Плевен” АД, както и неговото състояние, заедно с оносните рискове, пред които е изправено.

Уважаеми дами и господа.

Измина още една стопанска година за Дружеството. 2013 – та година, за нас ще остане като година изпълнена с проверка знанията и уменията на целия колектив. Изправени бяхме пред много предизвикателства. Голяма част от тях за нас бяха от обективен характер, характерни бяха за цялата национална икономика. Смяната на едно правителство с друго доведе до реформи, смяна на управление, нормативни актове и други, което стресираща и забави икономиката и влоши състоянието на фирмите у нас. Въпреки обещанията на политиците и прогнозите на социолозите и икономистите кризата трайно и убедително се задълбочава с всички последици от това.

В град Плевен нищо не се случва. Не е открит нито един цех и производство. Многото търговски вериги, молове и магазини стоят празни, постоянно се затварят, стоят много свободни помещения, даже и в идеален център на града.

Постоянно расте безработицата, което води до драматично намаляване доходите на населението. За едно работно място по информация от Бюрото по Труда се състезават повече от 30/тридесет/ човека.

Всичко това намира място в нашия доклад, защото липсата на бизнес, търговия и доход са пряко свързани с предмета на нашата дейност.

Съществуват и още много проблеми като: кражби и набези от ромската махала, нелоялна конкуренция от други съседни на нас търговий и неработещи фирми, които предлагат складови площи на символични цени, с нови изисквания към складовете и т.н. Те отежняват работата ни, а понякога това ни прави беззащитни.

В такава обстановка може да се реагира адекватно и оцелява само с активното и професионално управление и отговорно поведение на всеки член от колектива. Може да се каже, че вече придобихме опит и

имаме своя концепция и подход на работа в условията на криза. Най – общо могат да бъдат обединени в три направления.:

I. Първо направление – Постоянна грижа и близка работа с наемателите.

Дългогодишната ни практика и опит показва, че трябва да бъдем все по – близо до тях, като създаваме по – добри условия в сградите, пътищата, комуникациите, качеството на охраната и т.н.

С помощта на Интернет, Рекламни материали и над 20 /двадесет/ Агенции за недвижими имоти, търсим наематели от града, областта и страната. Повече от 20 /двадесет/ наематели са осигурени през 2013г. по този начин.

Голяма роля изиграха, одобрените от СД стимули за заплащане на Агенциите еднократно $\frac{1}{2}$ - ра месечен наем при осигуряване наематели и сключване договори с тях.

Ежегодно и тази година по стопански начин и чрез възлагане решихме всички възникнали проблеми като: теч от покривите, изграждане и ремонт на санитарни възли, ВиК ремонти, пътища, комуникация и други.

Чрез нашето посредничество осигуряваме Интернет до всички фирми, които желаят, телефонна връзка и оказваме съдействие за използване предписанията на Агенцията по храните, Пожарна защита, ДКСБТ и други такива.

Стана практика да провеждаме срещи с наемателите, които желаят да напуснат, с цел тяхното задържане като оптимизираме ползваната от тях площ до размери на реално необходимата с възможност за разширяване в бъдещ период. Разделяме складове с площ над 400 кв.м. на по – малки такива от 100 кв.м., които най – често се търсят, осигуряваме в тях условия за работа. Развиваме в РСБ дейнос и услуги, които имат бъдеще и по – голяма възможност да оцелеят, сключваме договори за 5 /пет/ и повече години и т.н.

Тази година започнахме подготовка за прекарване на Газопровод до Дружеството, с цел ползване от наемателите за отопление и стопанска дейност.

Постоянна Комисия от Дружеството разглежда и решава въпроси като: определяне на наемна цена, стартова /първоначална/ наемна цена, предлагане на пакети с преференциални цени за даден период от време и други.

Водим преговори с изоставащи и финансово затруднени фирми, с цел да не закъсняват за плащане на задълженията си за наем, консумативи, охрана и други, на части, по график и т.н.

Работим съвместно с наемателите за подобряване вътрешния ред в Дружеството, намаляване на кражбите, всяка фирма при преференциални цени си постави СОТ, изградихме 3 /три/ постоянни поста нощно време с куче, газов пистолет и паник бутон, монтирахме 8 /осем/ камери и видеонаблюдение. Имаме споразумение за съвместни дейности с МВР и други.

II. Второ направление – Подобряване организацията на работа, намаляване на разходите чрез повишаване личната и колективна отговорност към крайните финансови резултати в Дружеството. Най – общо тази цел я постигаме чрез обсъждане на всеки проблем по компетентност, всички разходи се предлагат от долу на горе и се контролират от горе на долу. Възнагражденията на всеки член са обвързани с индивидуални задължения по длъжностна характеристика, поставени задачи и крайните резултати в Дружеството по месеци, тримесечия и годишни такива. Нямаме неизползван годишен отпуск за 2013 година и предходни години. Нямаме несъбрани приходи от наем и консумативи за 2013 година.

III. Трето направление – Чрез изграждане на инвестиционна програма, ежегодно рационално използваме целия финансов ресурс и потенциалната възможност на колектива.

Тази година всички ремонтни и строителни проблеми решихме по стопански начин, макар да сме с ограничен брой хора и специалисти, като по този начин реализирахме икономия на стойност повече от 60 000 лв.

Чрез закупуване на материали за 9 000лв. извършихме строителни и ремонтни работи за повече от 70 000лв.на повече от 50 обекта и видове работи като:

- Ремонт и профилактика на покриви
- Ремонт на ВиК в складове и дворове
- Ремонт осветление – външно и вътрешно
- Ремонт офиси в складове

- Ремонт ел. захранване
- Ремонт пътища и други

Постоянно поддържахме и косим 4 – 5 пъти на над 15дка. тревни площи, рязане на храсти, дървета за огрев и много други видове дейности.

Всички тези наши цели и дейности доведоха до тези успехи и положителни резултати в условия на криза, защото се проявяваше професионализъм, отговорност и синхрон в управление на Дружеството, както на място така и със СД.

Какво показва финансовия анализ по показатели ?

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И АКТИВИ

1. Собствения капитал на „Търговия на едро – Плевен” АД гр. Плевен е в размер на 687 хил. лв., от които: основния капитал 236 553лв., разпределен в 236 553 броя обикновени акции по 1 /един/ лев, преоценъчен резерв – 129 хил. лв., законови резерви -16 хил. лв., други резерви 437 хил. лв., непокрита загуба от минали години 93хил. лв. и загуба за текущия период 39 хил.лв.
2. Балансовата стойност на дълготрайните активи е 690 хил.лв в т.ч. Земи – 56 хил.лв., Сгради – 396 хил.лв.,Съоръжения и други – 66 хил.лв, Разходи за придобиване на дълготрайни активи – 6 хил.лв и Инвестиционни имоти – 166 хил.лв
3. Към 31.12.2013 г. Краткотрайните активи са 243 хил. лв. в т.ч. Стоки -11 хил.лв., други вземания - 18хил.лв и парични средства -214 хил.лв.
4. Финансовия резултат за 2013 г. е загуба в размер на 38 742.21.лв.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Разходите на дружеството през 2013 г. са на стойност **537** хил. лв. и имат следния структурен вид:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Разход за материали | 20 хил. лв. – 3,72 % |
| 2. Разходи за външни услуги | 147 хил. лв. – 27,38 % |

3. Разходи за амортизации	47 хил. лв. – 8,75 %
4. Разходи за възнаграждения	228 хил. лв. – 42,46 %
5. Разходи за осигуровки	52 хил. лв. – 9.68 %
6 . Други разходи в т.ч. балансова стойност на продадените активи	33 хил. лв - 6.15 %
7. Финансови разходи	<u>10 хил. лв. – 1,86%</u>
	537 хил. лв. 100,00 %

1. Разходи за материали

Тези разходи при извършването им са прецизирани и преценявани в зависимост от необходимостта. В тях са включени:

- Разходи за горива и смазочни материали - 8 хил.лв
- Резервни части - 1 хил.лв
- Канцеларски материали - 1 хил.лв
- Строителни материали - 3 хил.лв
- В и К и ел. материали - 5 хил.лв
- Други материали и инструменти - 2 хил.лв

2. Разходи за външни услуги

В тази група са включени важни за дейността разходи и услуги извършени от външни контрагенти, разходи свързани с ремонт, поддръжка и подобрения на имуществото на дружеството.

В резултат от опита натрупан от предходните години и тук е изграден подход за контрол и намаляване на разходите включени в тази група.

2.1 Разходите за съобщителни и пощенски услуги са на стойност 3 812 лв. – със Заповед на Прокуриса са въведени лимити на всеки телефонен пост. Лимитите не са актуализирани от 2001 год. Превишенията над тях се заплащат от ползвателите на телефона.

2.2 Разходите за осветление, отопление и вода са на стойност 14 301 лв. Средният месечен разход е в размер на 1 192 лв. С тази сума на разхода се осигурява нуждата от отопление, използване на товарни асансьори и нуждата от вода.

Това разпределение на разходите е постигнато в резултат от работата ни с наемателите, които съобразно с обема на консумацията поемат и част от разходите на дружеството за енергия и вода.

2.3 Разходите за ремонт на съоръжения от външни изпълнители са 548 лв.

2.4 Разходите за рекламни и консултантски услуги са 3 328 лв.

2.5 Разходи за охрана на имуществото – 60 410 лв.

2.6 Разходи за застраховки, данъци / в т.ч. Данък сгради и Такса битови отпадъци / и различни видове такси към държавни институции и контролни органи са 56 361 лв.

2.7 Други външни услуги са на стойност 5 750лв.

В тази група са включени разходи от външни лица които не могат да се отнесат към конкретните групи.

2.8 Разходи по граждански договори – за адвокати и други наети за изпълнение на отделни задачи – 2 400 лв.

3. Разходи за възнаграждения

3.1 Дейностите в дружеството се изпълняваха от 16 души персонал. Този брой е оптималния праг за осъществяване и обслужване на дейността, в това число за:

- Осигуряване необходимата безопасност на труда.
- Прилагане на взаимна заменяемост на хората при решаването на срочни неотложни задачи и отпуски.
- Спазване изискванията за съответната квалификация и специфика на работата.
- Използване на платените отпуски в годината за която се отнасят с цел избягване на тяхното натрупване.

3.2 Изразходваните средства за възнаграждения през 2013 г. са:

- за работници, служители и Прокурист 16 човека – 148 214лв.
- за членовете на С Д – 79 500лв.

4. Разходи за осигуровки и надбавки.

От посочените 51 990лв., 26 964лв. са социален разход за поевтиняване на храната на персонала и Управлението.

Останалите 25 026лв. са за социални и здравни осигуровки.

5. За другите разходи също важи принципа необходимост, контрол, икономия.

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Нетния размер на приходите през 2013 г. е в размер на **496** хил. лв. и имат следния структурен вид:

1. Приходи от продажба на стоки	23 хил. лв. - 4.64 %
2. Приходи от наем	384 хил. лв.- 77.42 %
3. Приходи от продажба на материали	26 хил.лв - 5.24 %
4. Приходи от продажба на Д А-ви	10 хил.лв - 2.02 %
5. Други приходи	<u>53 хил.лв. - 10.68 %</u>
Всичко:	496 хил. лв. 100,00 %

1. Извънредните приходи през 2013 година са в размер на 2 хил.лв и са получено обезщетение .

2. Приходите произтичащи от основната дейност на дружеството представляват 82.06 % от общите му приходи за годината. Това са приходите от наеми и приходите от продажба на стоки

3. Основните приходи са недостатъчни за посрещане на все по-високите разходи необходими за функциониране на предприятието.

4. Възможностите за увеличаване на приходите от наеми стават все по-ограничени. Кризата оказва влияние върху дейността ни през годината – фалити и напускане на наематели , масово намаляване на ползваните от тях площи, а от там и на приходите от наем за дружеството ни.

Финансовото състояние на “Търговия на едро – Плевен” АД към 31.12.2013 г. и през годината е било задоволително . Дружеството няма неплатени задължения към държавни институции.

„Търговия на едро-Плевен „ АД е получило заем от „Българска Холдингова Компания „АД, с което се явява свързано лице в размер на 100 хил.евро - легова равностойност 195 583,00лв. Завършва отчетната година със собствени средства достатъчни да обслужват плащанията през първите месеци на 2014 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО – СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

1. Показатели за рентабилност.

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Всички коефициенти за рентабилност са отрицателни величини, тъй като финансовия резултат е загуба .

а/ Коефициент на рентабилност на приходите от продажби $-/- 0,090 /$

б/ Коефициент на рентабилност на собствения капитал $-/- 0,057 /$

в/ Коефициент на рентабилност на пасивите $- / - 0,158 /$

2. Показатели за ликвидност.

а/ Коефициент на обща ликвидност $- 1.047$

б/ Коефициент на абсолютна ликвидност $- 0.922$

3. Показатели за финансова автономност.

а/ Коефициент на финансова автономност $- 2.793$

б/ Коефициент на задлъжнялост $- 0.358$

Коефициентите показват, че дружеството е изцяло независимо от своите кредитори.

II. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния Финансов отчет

Няма настъпили събития след датата на съставяне на Годишния Финансов отчет .

III. Бъдещото развитие на „Търговия на едро –Плевен „ АД гр.Плевен

През следващата 2014година , основната дейност на дружеството „Отдаване под наем на собствени недвижими имоти” се запазва.

IV. Научноизследователска и развойна дейност

През 2013година в дружеството не е развивана научноизследователска и развойна дейност. С оглед бъдещето

развитие на предприятието ще се прояви стремеж за работа и екологични норми отговарящи на европейските изисквания.

V. Околна среда

Дейността на дружеството не застрашава и не замърсява околната среда.

VI. Информация изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон.

През 2013 година броят на акциите в дружеството е 236 553 броя обикновени акции с номинал по 1 лев. През годината няма придобити и прехвърлени акции.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2013 година са в размер на 79 500 лева.

VII. Клонове на предприятието.

„Търговия на едро – Плевен” АД гр. Плевен няма клонове.

VIII. Използвани от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е работило с финансови инструменти през 2013 година.

Ценови риск за дружеството представлява възможен отлив на наематели в резултат на голямото предлагане на свободен сграден фонд и намаляване цената на услугата.

Кредитен риск – дружеството не е застрашено от кредитори .

Паричен риск представляващ колебания в размера на бъдещите парични потоци , свързани с основната дейност – Отдаване под наем.

Ликвидния риск е сведен до минимум , тъй като коефициентите за ликвидност показват, че с текущите си активи сме в състояние да покриваме текущите си задължения .