
ПАЗАРИ СЕВЕР

I. Информация по реда на чл.39 от Закона за счетоводството

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ПАЗАРИ СЕВЕР" ЕАД („Дружеството") е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър на Софийски градски съд, по ф.д. № 12870/1999 г., том 574, партиден № 52842, страница 58, с ЕИК по БУЛСТАТ: 130101740.

Дружеството е създадено чрез вливане на дружествата „ПАЗАРИ МЛАДОСТ" ЕАД и „ПАЗАР НЕВЕН" ЕАД в „ПАЗАРИ ОБОРИЩЕ" ЕАД съгласно решение № 7 от 01.02.2006 г.на СГС. В последствие с решение № 10 от 06.12.2006г. е променено името на „ПАЗАРИ СЕВЕР" ЕАД.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, район Подуяне, жк. „Суха река" бл.18, вх. 1, ет. 1, ап. 1.

Предметът на дейност на Дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения.

Дружеството се представлява от всеки от членовете на Съвета на директорите заедно или поотделно. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31 декември 2017 година, основният капитал на дружеството е 3,083,300 лв., разпределен на 3,083,300 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е "Столична Община".

ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА чл. 187 д И чл. 247 от ТЗ

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали негови акции.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Органи на управлението са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Дружеството се управлява от 3-членен Съвет на директорите в състав, както следва:

- За периода от 01.01.2017 г. до 21.11.2017 г. Съвета на директорите е в състав:

Десислава Замфирова – председател на съвета на директорите
Дафинка Маринова – заместник председател на съвета на директорите
Иван Лулчев – член на съвета на директорите и изпълнителен директор.

За периода от 21.11.2017 г. до 31.12.2017 г. Съвета на директорите е в състав определен съгласно Решение на СОС № 715/ 26.10.2017 г., а именно

Дафинка Маринова – председател на съвета на директорите
Анна Славова – заместник председател на съвета на директорите
Иван Лулчев – член на съвета на директорите и изпълнителен директор.

1) **Десислава Замфирова**
   - Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
   - Не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
   - Не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2016 година.
2) **Дафинка Маринова**
   - Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

- Не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
- Не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2016 година.

3) Иван Лулчев

- Участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
- Участието на Иван Лулчев като неограничено отговорен съдружник в дружества и притежанието му на повече от 25% от капитала на други дружества е съгласувано със Столичния Общински Съвет (СОС).

4) Анна Славова

- Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
- Не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2016 година.
-

2.1 Поддържане, стопанисване и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения;

2.2 Отрасловата принадлежност на Дружеството е към „Търговия, предприемачество и услуги".

Стопанисваните и управлявани пазарни площадки от „Пазари Север" ЕАД са разположени на около 57,000 кв.м., в десет административни райони на територията на Столична община: район „Надежда", район „Младост", район „Подуяне", район „Кремиковци", район „Връбница", район „Сердика", район „Оборище", район „Овча купел", район „Нови Искър", район „Искър", и са обособени в следните пазари:

- пазар "Герена";
- пазар "Подуяне";
- пазар "Хаджи Димитър";
- пазар „Баба Вида";
- пазар „Бански";
- пазар "Ал. Невски";
- пазар "Ботунец";
- пазар "Долни Богров";
- пазар "Дружба" 1;
- пазар "Дружба" 2;
- пазар "Младост" 1;
- пазар „Младост" 1 А;
- пазар "Младост"4;
- пазар "Горубляне";
- пазар "Принцес";
- пазар "Хан Кубрат";
- пазар "Толстой";
- пазар "Нови Искър";
- пазар „Връбница";
- пазар „Орландовци";
- пазар „Никола Жеков";
- пазар „Оряхово" (Пазар на цветята);
- пазар „Овча купел" 1;
- пазар „Овча купел" 2;

Дружеството няма клонова мрежа.

Заседанията на Съвета на директорите на «Пазари Север» ЕАД се провеждат редовно, съгласно нормативно установените правила, минимум едно заседание на три месеца.

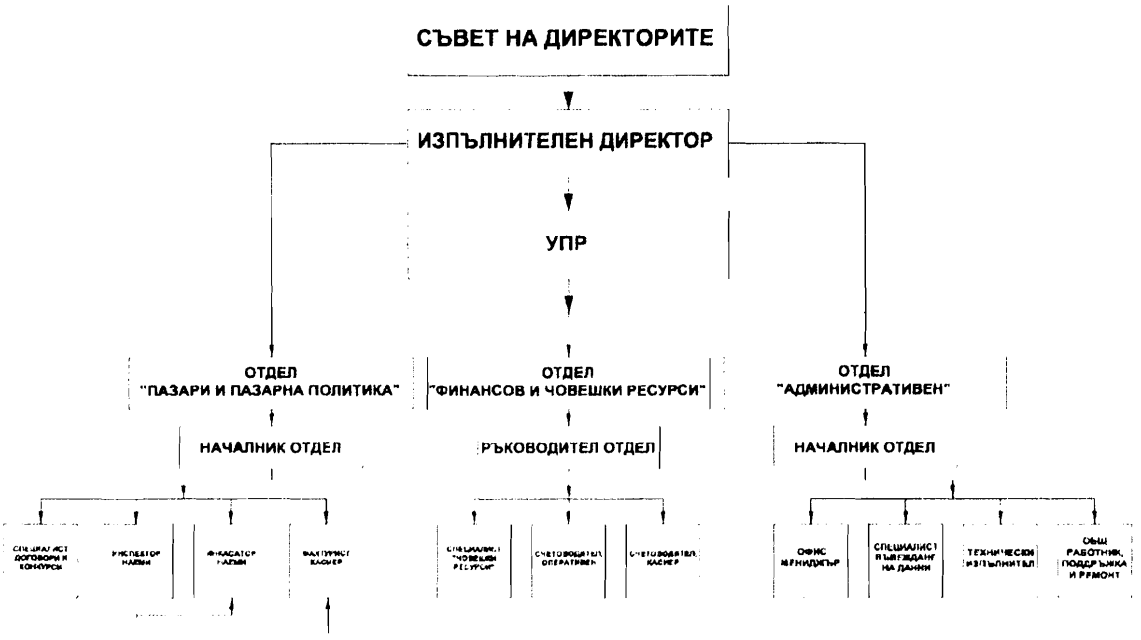
Дружеството се ръководи оперативно от Изпълнителния директор Иван Лулчев, който упражнява директен контрол върху отделите: «Финансов и човешки ресурси», «Административен» и «Пазари и пазарна политика».

Организационната и управленската структури на дружеството са утвърдени от Съвета на директорите.

Изпълнителният директор осъществява организационни и управленски действия, контрол на дейността на дружеството и работата на отделите и звената, чрез които се осъществяват оперативните и директни взаимодействия с контрагентите на дружеството.

Развитието и мотивацията на персонала е сред основните организационни задачи на органите на управление на Дружеството. Екипът на „Пазари Север" ЕАД е оптимално структуриран и организиран.

ГРАФИЧНОТО ИЗОБРАЖЕНИЕ НА ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА НА „ПАЗАРИ СЕВЕР" ЕАД, в сила от 01.01.2017 г.



Към 31.12.2017 година са назначени 33 служители по трудово правоотношение.

През 2017 година няма тенденция за текучество сред служителите.

В изпълнение на Закона за здравословни и безопасни условия на труд е осигурено обслужване от Служба по трудова медицина и са организирани профилактични прегледи за всички служители.

5.1. В „Пазари Север" ЕАД е внедрена система за управление на качеството съобразно изискванията на стандарт ISO 9001:2008. През месец януари 2017 година е осъществен контролен одит по Системата за управление на качеството ISO 9001–2008 г. от сертифициращата организация, който е завършил с положителен доклад.

През 2017 год. е извършена подготовка на внедрената система за управление на качеството съобразно изискванията на стандарт ISO 9001:2008 за миграция към нова версия на приложимия стандарт ISO 9001:2015 като целият управленски персонал и служители на фирмата полагат необходимите усилия за спазване на разписаните правила и получаване на положителна оценка. Контролният одит на внедрената Система за управление и контрол (СУК) ще се осъществи в началото на 2018 година.

5.2. Дружеството възложи техническо обследване и правен анализ на някои имоти, които управлява – пазар „Подуане", пазар „Овча купел-1", пазар „Принцес" и паркинг „Царевец" с оглед изработване на пазарна стратегия за тяхното развитие.

5.3. За нуждите на „Пазари Север" ЕАД се възложи и изработи нова интернет-страница в съответствие с наложилите се добри практики.

„Пазари Север" ЕАД е осигурило персонални компютри на всички свои служители, чиято длъжностна характеристика изисква работа с тях. Чрез интернет система, всички служители имат достъп до необходимата им информация. Служителите, които работят с първични счетоводни документи ползват единна информационна система.

Дружеството е осигурило техническо поддържане на компютърните конфигурации и локалните мрежи на фирмата. Едновременно с това е осигурена и поддръжката на интернет-страницата на „Пазари Север" ЕАД.

„Пазари Север" ЕАД е собственик на четири леки автомобила. Два от тях са спрени от движение, като на единият са върнати номерата в КАТ. През 2017 год. внесе искане за разрешение от СОС за продажба на автомобилите по установени законов ред и да се предприемат действия за осигуряване ползването на нов автомобил за следващ дългосрочен период. (Решение № 772/23.11.2017г.)

Дружеството възложи изработването на технически проекти за изпълнение на системи за видеонаблюдение на пазар „Герена", пазар „Хаджи Димитър" и пазар „Дружба-1". Собственикът на капитала- СОС, разреши средствата за инвестиция (Решение № 771/ 23.11.2017 г.), след което беше организирана и проведена процедура по реда на ЗОП. Очаква се през 2018 год. системите за видеонаблюдение да бъдат изградени и въведени в експлоатация.

Относно осигуряването на нормални условия за търговска дейност по пазарни площадки, „Пазари Север" ЕАД осъществява дейности в следните основни направления:

- текуща поддръжка на материалните активи, отдавани под наем – павилиони, маси, терени. Поддръжката включва осигуряване на нормален експлоатационен режим – електричество, водоснабдяване (когато предназначението на обектите го изисква) и дейности, чието задължение е на наемодателя съгласно

българското законодателство, както и поддръжка на общите части на пазарните площадки;

- постоянен контрол върху ремонтните работи, разрешени на наемателите, чрез които се подобрява инфраструктурата и визията на отделните пазарни площадки;
- изпълнение на проекти за основна реконструкция на отделни пазари. През 2017 г. е извършено конструктивно обследване и оценка на металните покривни конструкции на пазар „Ботунец", пазар „Герена", пазар „Дружба-1".

„Пазари Север" ЕАД е сключило договори с доставчици- трети лица, за изпълнение на следните дейности:

- Почистване на пазарните площадки и административните офиси на Дружеството. През 2017 година контролните органи не са констатирали проблеми с хигиената на пазарните площадки и няма издадени актове респ. наказателни постановления.

- Разделно събиране и транспортиране (извозване) на битови отпадъци, извозване на био отпадъци и строителни отпадъци. За изтеклата 2017 година контролните органи не са констатирали проблеми с извозването на отпадъците от пазарните площадки.

- Физическа (невъоръжена) охрана и използване на технически средства на имуществото, собственост на „Пазари Север" ЕАД от противоправни посегателства и осигуряване на обществения ред. Между дружеството и фирмата, осигуряваща сигурността и спокойствието има изградени добри търговски отношения От м. юли е осигурена денонощна невъоръжена охрана и видеонаблюдение на „Пазара на цветята" (пазар Оряхово). През 2017 година страните по договора за охрана активно си сътрудничат за предотвратяване и разкриване на различните инциденти, възникващи по пазарните площадки.

- В изпълнение на Закона за здравето и Наредба № 3/2005г. на МЗ, през 2017 година е осигурена дезинсекция, дератизация и дезакаризация на пазарните площадки и административните офиси на Дружеството. С фирмата-изпълнител се провеждат регулярни срещи и се набелязват мерки за свеждане на числеността на вредните инсекти и битови гризачи под биологичния минимум.

С договори са обезпечени и застраховките на активи, доставките на канцеларски материали, хигиенни и почистващи материали, адвокатски услуги, доставка на интернет и телефонни услуги и др.

През 2017 г. съгласно предварително одобрен график на Съвета на директорите са проведени общо 10 (десет) броя конкурси, както следва:

Конкурс №	Наименование на конкурс	Брой включени в конкурса обекти	Брой подписани договори
1	Отдаване под наем на търговски обекти (павилиони)	133	42
2	Отдаване под наем на терени	34	12
3	Отдаване под наем на търговски маси за сергийна търговия и бизнес шкафове	377	51
	в т.ч. Маси	*364*	*48*
	Бизнес шкафове	*13*	*3*
4	Отдаване под наем на търговски площи за разполагане на подвижни търговски маси на пазар "Александър Невски"	32	2
5	Отдаване под наем на модули на пазар "Бански"	72	3
	в т.ч. М 1	*36*	*2*
	М 2	*36*	*1*
6	Отдаване под наем на търговски обекти (павилиони)	153	67
7	Отдаване под наем на терени	42	19
8	Отдаване под наем на търговски маси за сергийна търговия и бизнес шкафове	400	80
	в т.ч. Маси	*366*	*56*
	Бизнес шкафове	*34*	*24*
9	Отдаване под наем на търговски площи за разполагане на подвижни търговски маси на пазар "Александър Невски"	34	4
10	Отдаване под наем на модули на пазар "Бански"	21	-
Забележка: *Поради липса на участници, конкурсът е прекратен със Заповед № РД-09-037/ 02.10.2017 г.*			

Следва да бъде отчетена спецификата на някои от пазарите – пазар „ Долни Богров" е веднъж в седмицата –в неделя; пазар „Подуяне" или т.нар „Птичи пазар" се провежда също веднъж в седмицата – в събота. Пазар „Александър Невски" е предназначен за продажба на българска бродерия и други ръчни плетива, поради което основната част от наемите не са със сключени договори, а се таксуват на дневна база. Пазар „Бански" е предназначен за продажба на произведения на изкуството – картини и бижута, което също определя събирането на наемите ежедневно, а не чрез договор за наем.

● По случай посрещане на мартенските празници и Баба Марта на пазар „Връбница" беше организирано събитие – Детски празник „Направи сам своята мартеница и се забавлявай с нас". Събитието се организира за живущите и децата на район „Връбница" и

включваше детска работилница за мартенички, музикален рецитал на ДВГ „Сладки пуканки" и фолклорен детски танцов състав.
Празника беше отразен във вестник „Софийски новини" и се радваше на интереса на живущите в района.

● По случай Деня на детето – 1-ви юни, на пазар „Герена" беше организирано събитие – „Детска щуротека". Събитието се организира за живущите и децата на район „Подуяне" и включваше участие на деца до 12-годишна възраст от спортен клуб „Илиана" (клубът на Илиана Раева) – ансамбъл по художествена гимнастика, танц "Неродените деца" на „Роберта балет" – който донесе Световна титла за България в Хърватия за деца до 7-годишна възраст и 4 индивидуални изпълнения, две от които имат златен и сребърен медал от световния шампионат „Денс мастър", забавна програма за децата и техните родители.

● По случай Деня на София – 17-ти септември, на пазар „Бански" беше организирано събитие – „Детска архитектурна работилница – София – древна и млада". Събитието се организира със съдействието на студенти от специалност „Архитектура" от УАСГК. Студентите запознаваха децата с емблематични стари и нови сгради в нашия град, а после – използвайки отделни елементи от тях създаваха колажи на собствени архитектурни шедьоври. Работилницата беше за децата и техните родители.

● За Коледните и Новогодишни празници ръководството на „Пазари Север" ЕАД реши да продължи традицията с популяризиране дейността на дружеството, като организира пищно тържество на пазар „Хаджи Димитър". Гостите и основно детската аудитория се радваха и танцуваха под звуците на народната музика в изпълнение на Таня Скечелиева. Бяха подготвени подаръци, изненади и среща с Дядо Коледа за малките жители на квартала.

Всички събития са отразени във вестник „Софийски новини".

Усилията на ръководството на Дружеството ще продължат да са насочени в организиране и на други прояви, които целят популяризиране дейността и пазарните площадки, стопанисвани от „Пазари Север" ЕАД.

Към 31.12.2017 година за изграждане на Пазар на цветята в изпълнение на Решение № 798/04.12.2014 на СОС е извършено следното:

Проектът за изграждане на пазара се финансира съгласно подписан Договор № 9/26.01.2015 г. с „Фонд за устойчиво градско развитие на София" ЕАД (ФУГРС) на обща стойност 2,558 хил.лв, по нисколихвения инструмент JESSICA. Средствата по финансирането са както следва:

- 1,279 хил. лв. са средства предоставени по подзаем „Заем ЕИБ";
- 1,279 хил.лв. са средства от подзаем „Съфинансиране";
- 694 хил.лв. собствено финансиране на „Пазари Север" ЕАД.

Към 31.12.2016 година заемът е изцяло усвоен.

Строителните дейности по инвестиционния проект „Изграждане на Пазар на цветята" са приключени. Главният архитект на Столична община издаде Удостоверение № 711/17.07.2017 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Пазар на цветята" без ограничителни условия за ползване на строежа.

Започнатата процедура през м. април 2017 г. по присъединяване на обекта към електропроводните линии за ниско напрежение на „ЧЕЗ Разпределение България" ЕАД е приключила и ДНСК е издала Разрешение № ДК-07-105/ 09.06.2017 г. за ползване на строеж „Външно електрозахранване – дооборудване на съществуващ трафопост „Надежда бл. 417" чрез монтаж на нов трансформатор и кабелни линии за двуетажна административна сграда, едноетажна търговска сграда и покритие от метална конструкция.

През м. април 2017 г. е проведена процедура по реда на ЗОП, с която е възложено окончателното приключване на проект „Изграждане Пазар на цветята" по следните части: ВиК (доставка и монтаж на бойлери и санитария за инвалиди, плот за вграждане на мивки и преградни стени от HPL в тоалетни); Околно пространство (полагане на хоризонтална маркировска, доставка и монтаж на метални рампи, автоматични бариери, рекламен надпис и антипаркинг елементи); Електро (изпълнение на СМР поплощадково ел. захранване – изграждане на тръбна мрежа и кабелни шахти). Изпълнението на обекта е предадено към края на м. май 2017 г.

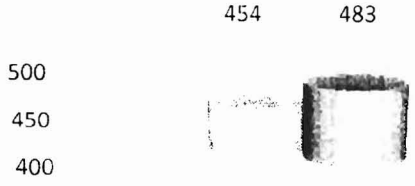
След решение на Съвета на директорите е възложено и изпълнено изработването на Технически проект и КСС за изграждане на вътрешно ВиК захранване в търговските обекти (магазини), находящи се в „Сграда-2" на „Пазара на цветята". Техническият проект и количествено-стойностните сметки са внесени в СОС с искане за разрешаване инвестицията по изграждането на вътрешна ВиК мрежа, захранваща и отводняваща магазините в „Сграда-2" на „Пазар на цветята". СОС е разрешил разхода с Решение № 732/09.11.2017 г.

През отчетния период, приключващ на 31 декември 2017 год. Дружеството реализира положителен финансов резултат, който е в размер на 409 хил.лв. след данъци.

През 2016 година печалбата е в размер на 570 хил.лв. регистрира се спад в балансовата печалба от 161 хил.лв., което основно се дължи на сумата от 145 хил.лв. отсрочен данъчен актив, начислен през 2016 год.

Счетоводната печалба (общо приходи- общо разходи) за 2017 год. е 454 хил.лв., а за 2016 год. – 483 хил.лв. или намаление от 29 хил.лв (6%).

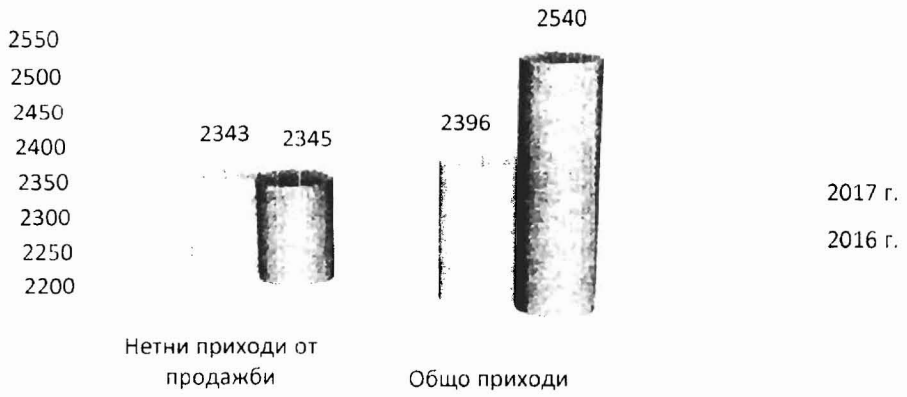
Този резултат е показател за спазваната в Дружеството добра финансова дисциплина и за усилията на управленския екип да запази и увеличава финансовите резултати.



Счетоводна печалба
(вс.приходи- вс.разходи)

2017 г. 2016 г.

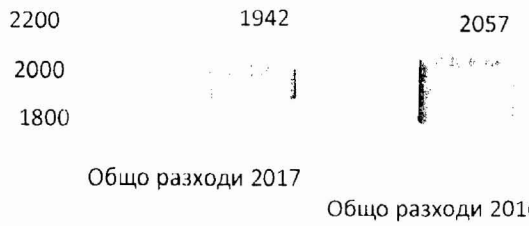
Дружеството успява да затвърди позициите си на пазара и да запази относително постоянен финансов резултат. Предвидимите парични потоци от основна дейност осигуряват стабилен източник на средства и дават възможност за обновяване на остарялата материална база, както и за продължаване на политиката на инвестиране в нови пазарни сегменти и продукти.



Нетните приходи от продажби са формирани от получените суми за отдавани под наем на терени, павилиони, търговски маси, бизнес шкафове и др., и представляват 97,78 % от общите приходи на Дружеството. За отчетния период същите са в размер на 2,343 хил.лв. В сравнение с 2016 год. нетните приходи запазват постоянна величина.

Общите приходи включват нетните приходи от продажби и реализираните други приходи-продажба на тръжни документи, отписани депозити за участие в конкурси и др. Към 31.12.2017 год. общите приходи са в размер на 2,396 хил.лв, което е с 5,67% по-малко спрямо 2016 година (2,540 хил.лв).

Общите разходи през 2017 год. са 1,942 хил.лв. При тях се отчита намаление от 115 хил.лв., като към 31.12.2016 год. са били 2,057 хил.

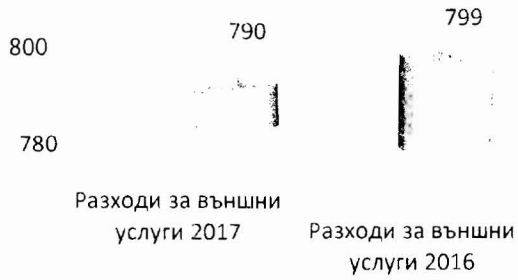


Към 31.12.2017 г. „Пазари Север" ЕАД няма просрочени задължения към доставчици.

Разходите за материали през 2017 година са 52 хил.лв., и може да се каже, че са равни на тези през 2016 години (54 хил.лв.).

Разходите за външни услуги са 790 хил.лв., което е с 9 хил.лв по-малко в сравнение с предходната година. Основните пера са разходите за:

- Охрана- 264 хил.лв.
- Почистване и сметоизвозване- 158 хил.лв.
- Наем- 54 хил.лв.
- Режийни консумативи (ел.енергия, вода)- 56 хил.лв.
- Данък сгради и такса смет- 29 хил.лв.



Разходите за персонал включват възнагражденията по трудови правоотношения със служители на Дружеството, възнаграждения на членовете на борда и начислените осигурителни вноски към фондовете на ДОО, ДЗПО и НЗОК. За 2017 год. те са в размер на 666 хил.лв., а за 2016 год. са 670 хил.лв.

През 2017 година са намалели разходите за амортизации с 56 хил. лева, което се дължи напълно амортизирани активи през годината.

Основни финансови показатели

№		2017 год.	2016 год.	Процентно изменение
1	Текуща печалба/(загуба)	409	570	-28.25%
2	Нетни приходи от продажби	2 343	2 345	-0.09%
3	Собствен капитал	6 510	6 578	-1.03%
4	Обща сума на пасивите (без собствен капитал)	3 595	4 164	-13.66%
5	Обща сума на активите	10 105	10 742	-5.93%
6	Общо приходи	2 396	2 540	-5.67%
7	Общо разходи	1 942	2 057	-5.59%
8	Текущи (краткотрайни) активи	2 614	3 162	-17.33%
9	Разходи за бъдещи периоди	10	9	11.11%
10	Краткотрайни активи (текущи+разходи за бъдещи периоди)	2 624	3 171	-17.25%
11	Краткосрочни задължения	843	1 113	-24.26%
12	Краткосрочни вземания	66	69	-4.35%
13	Парични средства	2 507	3 063	-18.15%

	РЕНТАБИЛНОСТ			
	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.17	0.24	-28.18%
	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.06	0.09	-27.50%
	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.11	0.14	-16.89%
	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.04	0.05	-23.72%

	ЕФЕКТИВНОСТ			
	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.23	1.23	-0.08%
	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.81	0.81	0.08%

	ЛИКВИДНОСТ			
	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	3.11	2.85	9.25%
	Коеф. на бърза ликвидност (12+13/11)	3.05	2.81	8.46%
	Коеф. на абсолютна ликвидност (13/11)	2.97	2.75	8.06%

	АВТОНОМНОСТ			
	Коеф. на финансова автономност (3/4)	1.81	1.58	14.63%
	Коеф. на финансова задлъжнялост (4/3)	0.55	0.63	-12.76%

***Източник**: Финансовите отчети на Дружеството за 2016 и 2015 година.*

Като цяло разходите за основна дейност, както и финансовите показатели на Дружеството за 2017 година са запазили постоянни стойности, което може да се обясни с усилията на ръководството по отношение на спазване на въведените процедури по контрол на разходите и финансова дисциплина.

Реален израз на резултатите от дейността на дружеството са икономическите показатели, които характеризират рентабилността, ефективността, ликвидността, финансовата автономност и др.

Усреднената стойност на коефициента за обща ликвидност за последните 2 години (2017 г. и 2016 г.) е 2,98 , което е показател за устойчиво нарастване на ликвидните активи, които да послужат за изпълнението на инвестиционната политика на Дружеството.

Дружеството подобрява своята ликвидна позиция, което е видно от отчета за паричните потоци за последните две години. Наличните средства през 2017 г. възлизат на 2,507 хил. лв, през 2016 г. – 3,063 хил. лв.

От показаните по- горе данни е видно, че Дружеството има финансова автономност, като една от основните цели на ръководството е стойностите на тези показатели да бъдат запазени.

„Пазари Север" ЕАД финансира дейността си със собствени и привлечени средства.

През 2015 година е усвоен изцяло дългосрочен заем от Фонд за устойчиво градско развитие на София АД (ФУГРС), по нисколихвения инструмент Jessica. Заемът е в размер на 1 млн.лева и е използван за изграждане на пазар „Врубница", който към 31 декември 2015 година е завършен и въведен в експлоатация. Съгласно договора, кредитът е разделен на 2 равни части, всяка по 500 хил.лв., като първата е безлихвена и е от Европейската инвестиционна банка, а

втората е съфинансиране от ФУГРС. Крайният срок за погасяване на заема е 25 март 2024 година. Учредена е първа по ред договорена ипотека върху следния недвижим имот: терен от 1,484 м2, представляващ УПИ 1387, кв.29, находящ се в гр. София, СО-Район Връбница. Заложеният актив е придобит от Дружеството вследствие на извършен апорт в капитала и е с балансова стойност 473 хил.лв.

По реда на Закона за особените залози е учреден в полза на ФУГРС особен залог върху настоящите и бъдещи вземания на „Пазари Север" ЕАД по отношение на наличностите на всички настоящи и бъдещи банкови сметки на Дружеството.

През 2016 год. е отпуснат втори дългосрочен заем от Фонд за устойчиво градско развитие на София АД (ФУГРС), по нисколихвения инструмент Jessica. Заемът е в размер на 2,558 хил.лева и е използван за изграждане на „Пазар на цветята", който към 31 декември 2016 година не е въведен в експлоатация. Съгласно договора, кредитът е разделен на 2 равни части, всяка по 1,279 хил.лв., като първата е безлихвена и е от Европейската инвестиционна банка, а втората е съфинансиране от ФУГРС с първоначален период на олихвяване в размер на 6.556%. Крайният срок за погасяване на заема е 25 декември 2029 година. Учредена е първа по ред договорена ипотека върху следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор № 68134.1384.2023 по кадастрална карта и кадастрални регистри на плана на гр. София, р-н Надежда, ж.к. Надежда- 4, терен с площ 3,705 кв.м., представляващ УПИ V, кв.233. Заложеният актив е част от капитала на Дружеството и е с балансова стойност 88 хил.лв.

По реда на Закона за особените залози е учреден в полза на ФУГРС особен залог върху настоящите и бъдещи вземания на „Пазари Север" ЕАД по отношение на наличностите на всички настоящи и бъдещи банкови сметки на Дружеството.

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017 година.

„Пазари Север" ЕАД не третира въпроси от научно изследователски характер и не осъществява развойна дейност.

Дружеството няма направени инвестиции в други предприятия.

Главната цел на Дружеството е да се осигури устойчивост и нарастване на годишния финансов резултат през следващите 3 години.

В резултат от извършения анализ на силните и слабите страни на Дружеството, както и на настъпващите промени и наблюдаваните тенденции в условията на търговия на дребно (в страната, столицата и в конкретните райони, в които са съсредоточени търговските ни площи), ръководството на „Пазари Север" ЕАД предприема стратегически насоки на промяна, чрез които се стреми към постигане на набелязаната цел:

- Поддържане и обновяване на материалната база, за което се предприема реконструкция и обновяване на притежаваните от Дружеството обекти;

- Разширяване на пазарното присъствие чрез добавяне нови търговски обекти, като се съблюдават критериите за икономическа целесъобразност;
- Адаптиране на търговските подходи и похвати (средства) на стопанисваните и управлявани пазари, като се отчитат действията на конкурентните търговски обекти и икономическите условия в страната;
- Създаване и поддържане на устойчиви търговски взаимоотношения с наемателите, с цел да се осигуряват дългосрочни партньорски взаимоотношения и устойчивост на приходите и паричните потоци на Дружеството;
- Осигуряване на отлични условия на труд на служителите чрез създаване на благоприятна социална среда, възможности за развитие и адекватно възнаграждение.

Постигането на поставените цели е осъществимо, чрез реализиране на инвестиционните и иновативни намерения на ръководството на „Пазари Север" ЕАД, които се изразяват в:

- Оптимизиране и подобряване на ефективността на пазар „Връбница";
- Откриването на „Пазар на цветята", с което ще се реши дългогодишен проблем на гр. София;
- Кандидатстване по европейски проекти;
- Внедряване и реализиране на европейски подходи за инвестиране в инфраструктурата на стопанисваните и управляваните пазари;
- Рекламиране на пазарите;
- Подобряване и развитиие на отделни пазари - „Овча Купел 1"; „Подуене", „Младост".

Като основни рискови фактори са определени:

- Лошото техническо състояние на оборудването – павилиони и маси, които не са достатъчно атрактивни за наемане, както и необходимостта от други ремонтни дейности;
- Специфичен модел на търговия и ценова политика на търговци и производители, вземайки предвид и тяхното намаляване;
- Нормативни изисквания за наемане на търговските съоръжения;
- Локална конкуренция.

Основни предимства са:

- Комуникативни места;
- Традиция и разпознаваемост;
- Дългогодишен опит на Дружеството;
- Силния тренд от крайни потребители, търсещи продукция пряко от производители;
- Осъвременяване на визията и функционалността на пазарите;
- Превръщането на пазарите в модерен комплекс и социално средище.

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

II. Информация по чл. 100 (н), ал.7 и ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Дружеството попада в обхвата на § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и не изготвя декларация за корпоративно управление по реда на чл. 100 (н), ал.7 със съдържание по чл.100 (н), ал.8, тъй като за него не е приложим Кодексът за добро управление, уреждащ специфични правомощия в борсово търгувано дружество. Изискванията на чл.100 (н), ал.8, т.1, 2, 5 и 6 от ЗППЦК не се прилагат, тъй като акциите не са допуснати до търговия на регулиран пазар (акциите на Пазари Север са 100% собственост на Столична Община) или многостранна система за търговия.

III. ПРИЛОЖЕНИЕ 10, към чл.32, ал.1, от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби- *виж част I, т. 11 Финансово- икономическо състояние на дружеството и анализ на показатели.*

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби- *за информация относно приходите- виж част I, т. 11 Финансово- икономическо състояние на дружеството и анализ на основни финансови показатели.*
   Дружеството осъществява дейността си само на вътрешния пазар. Никой от клиентите или доставчиците не надхвърля относителен дял от 10 на сто от приходите, съответно разходите.

3. Информация за сключени съществени сделки- *Няма атакива през 2017 год..*

4. Информация относно сделките, сключени между лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период- *виж Бележка Свързани лица във финансовия отчет.*

5. Информация за събития и показатели с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността- *Няма такива събития.*

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - *Няма такива сделки.*

7. Информация за дялови участия- *Няма такива през 2017 година.*

8. Информация относно сключени договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения- *виж бележка 12.*

9. Информация относно сключените договори за заем на Дружеството в качеството му на заемодател- *Няма такива договори.*

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период- *Не е приложимо.*

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати- *Не е приложимо.*

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията- *Задълженията на Дружеството към 31 декември 2017 година са на стойност 3,537 хил.лв. От тях 2,694 хил.лв. или 76% са към Фонд за устойчиво градско развитие на София по два заема получени за обновяване на Пазар „Връбница" и изграждане на „Пазар на цветята". Към балансовата дата Дружеството няма просрочени задължения. Към балансовата дата Дружеството разполага с парични средства на стойност 2,507 хил.лв.*

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност- *Инвестиционните намерения и структурата на тяхното финансиране са обявени в Бизнес- задачата за 2018 год.*

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление- *Няма такава информация.*

15. Информация за основните характеристики на системата за вътрешен контрол и системата за управление на рискове- *виж част, I, т. 5.*

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година- *виж част, I, т. 1.*

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения

- *Десислава Замфирова- 24 765 лв.*
- *Дафинка Маринова- 24 110 лв.*
- *Иван Лулчев- 35 998 лв.*

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент- *НЯМА*

в)сума, дължима за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения- *НЯМА.*

18. За публичните дружества - *Не е приложимо.*

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери- *Няма такава информация.*

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно- *Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от капитала на Дружеството.*

21. За публичните дружества - данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция- *Не е приложимо.*

Иван Лулчев
Изпълнителен директор

Гр. София
27 март 2017