ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "ПАЗАРИ ИЗТОК" ЕАД

гр. София

през 2023 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 3 9 от Закона за счетоводство (ДВ, БР.95 от 2015г.) и Националните Счетоводни Стандарти, приети с ПМС №394 от 30.12.2015г. Този финансов отчет е одитиран от Д.Е.С. Росица Томава – регистриран одитор.

Във връзка с приключване на финансовата 2023 г. предоставяме на вниманието В и информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2023 г.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2023 г. и приключва с печалба от дейността в размер на 95 хил.лв., амортизационни отчисления 207 хил.лв. и корпоративен данък върху печалбата 7 хил.лв.

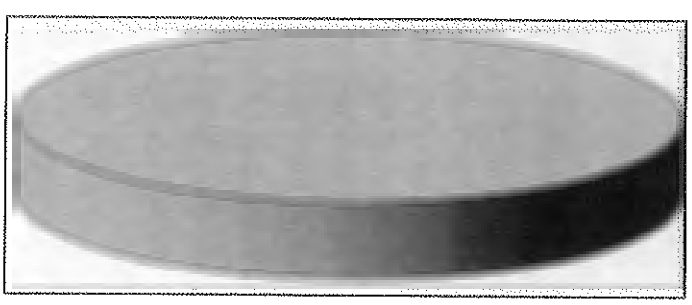
1. Информация за дружеството:

"Пазари Изток" ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията, с ЕИК 130138766.

Капиталът на дружеството е в размер на 1 983 413,00 лева, разпределен в 1 983 413 бр. поименни акции, собственост на Столична община.

Основното акционерно участие към 31.12.2023 година е както следва:

	Брой	%
1. Столична Община	**1 983 413**	**100**
О Б Щ О	**1 983 413**	**100**



Юридич.лица

През отчетната 2023 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

2. Преглед на дейността:

Дружеството е регистрирано в България. Предметът на дейност на дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на собствени и предоставени му за стопанисване и управление търговски обекти */павилиони, помещения, магазини, складове, халета и мазета/*, маси за сергийна търговия */с плодове и зеленчуци и промишлени стоки/* и терени за извършване на търговска дейност, всички разположени на територията на Столична община, както следва:

Видове обекти	Брой обекти	Заети обекти през 2023 г.	Средна заетост за 2023 в %	Нетен приходи за 2023
Пазар "Ситняково"				
Павилиони	66	62	94%	390 330,05 лв.
Терени	6	6	100%	27 044,22 лв.
Помещения, складове и мазета АС	10	7	70%	27 140,16 лв.
Паркинг	1	1	100%	6 055,02 лв.
Тоалетна	1	1	100%	1 125,00 лв.
Ежедневни такси				6 916,67 лв.
Общо				**458 611,12 лв.**
Пазар "Слатина"				
Павилиони/ помещения	40	38	95%	228 695,40 лв.
Търговски маси	6	4	67%	8 200,04 лв.
Терени	3	3	100%	16 078,61 лв.
Тоалетна	1	1	100%	1 200,00 лв.
Ежедневни такси				59,17 лв.
Общо				**254 233,22 лв.**
Пазар "Римска стена"				
Павилиони	34	34	100%	256 091,58 лв.
Фермерски пазар	0	0	0%	15 614,99 лв.
Тоалетна	1	1	100%	1 750,02 лв.
Ежедневни такси				50,00 лв.
Общо				**273 506,59 лв.**
Пазар "при бл. 58 - Студентски град"				
Павилиони	14	12	86%	67 479,12 лв.
Търговски маси	8	6	75%	8 012,51 лв.
Терени	3	3	100%	4 353,32 лв.
Ежедневни такси				37,50 лв.
Общо				**79 882,45 лв.**
Пазар "падход към ТУ - Студентски град"				
Павилиони	20	19	95%	132 047,69 лв.
Терени	1	1	100%	1 233,62 лв.
Общо				**133 281,31 лв.**
Пазар "Сребърна"				
Павилиони	12	11	92%	77 558,96 лв.
Терени	3	3	100%	11 343,61 лв.
Паркинг	36	36	100%	50 338,12 лв.
Общо				**141 240,69 лв.**

Пазар "Драгалевци"				
Павилиони	4	4	100%	10 941,66 лв.
Търговски маси	4	2	50%	1 275,02 лв.
Терени	1	1	100%	649,98 лв.
Общо				**12 866,66 лв.**
Пазар "Павлово"				
Търговски маси	10	7	70%	7 861,63 лв.
Терени	6	5	83%	8 013,60 лв.
Общо				**15 875,23 лв.**
Пазар "Симеоново"				
Търговски маси	7	5	71%	6 733,55 лв.
Общо				**6 733,55 лв.**
Пазар "Бъкстон"				
Павилиони	8	8	100%	17 455,30 лв.
Общо				**17 455,30 лв.**
Пазар "Вихрен"				
Павилиони	4	4	100%	3 939,96 лв.
Общо				**3 939,96 лв.**
Помещение кв. "Мусагеница"				
Обект	2	2	100%	35 840,04 лв.
Общо				**35 840,04 лв.**
терени на ул. "Париж" и градинка "Гена Димитрова"				
Терени	81	43	53%	53 728,40 лв.
Общо				**53 728,40 лв.**
терен при Студентска поликлиника				
Терени	2	1	50%	6 600,00 лв.
Общо				**6 600,00 лв.**
ИСК към УНСС - "Студентски град"				
Дървена постройка	1	1	100%	4 800,00 лв.
Общо				**4 800,00 лв.**
терени и подходи - Студентски град от "Кампус"				
Терени и подходи	75	20	27%	123 692,61 лв.
Общо				**123 692,61 лв.**

В изпълнение на разпоредбите на Наредба за пазарите на територията на Столична община, през 2023 г. от „Пазари Изток" ЕАД са проведени общо 12 конкурса за отдаване под наем, както следва:

- на търговски обекти /павилиони, магазини, складове, мазета / - 4;
- маси за сергийна търговия /с плодове и зеленчуци и промишлени стоки/ - 4;
- терени за извършване на търговска дейност – 4.

Въз основа на проведените конкурсите са сключени 92 договори за наем, както следва:

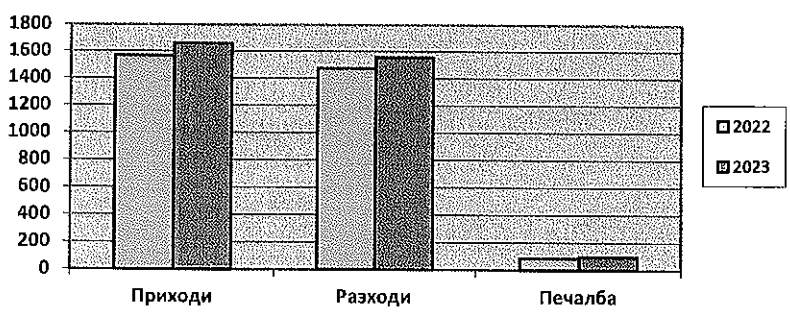
- за обекти– 70;
- за маси за сергийна търговия - 11;
- за терени – 11.

В изпълнение на разпоредбите на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, прието от Столичен общински съвет, през 2023 г. от „Пазари Изток" ЕАД са проведени общо 3 конкурса за отдаване под наем.
Въз основа на проведените конкурсите са сключени 3 договора за наем.

Средносписъчният състав на персонала през 2023 година е 33 броя.

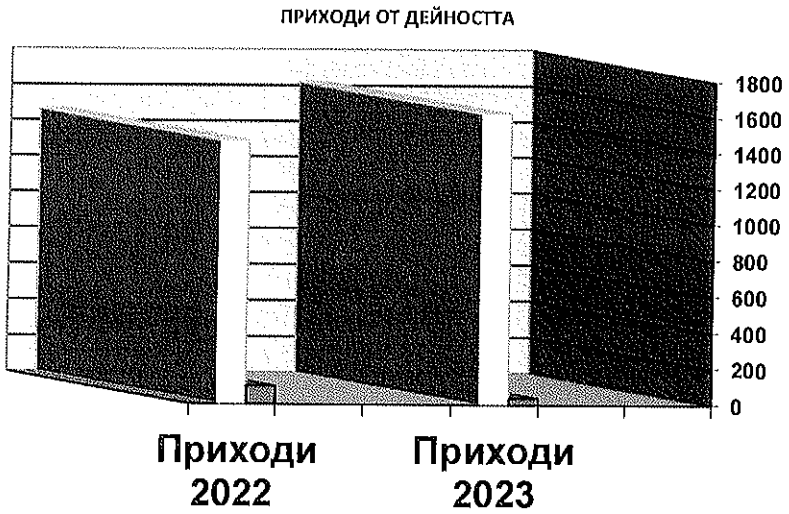
3. Резултати от дейността:
Финансовият резултат на Дружеството за 2023 г. след данъци е печалба в размер на 95 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Показатели	2023 г. в хил.лв.	2022 г. в хил.лв.
Общо приходи	**1 657**	**1 567**
Общо разходи	**1 555**	**1 474**
Брутна печалба	**102**	**93**
Счетоводна печалба	**95**	**86**



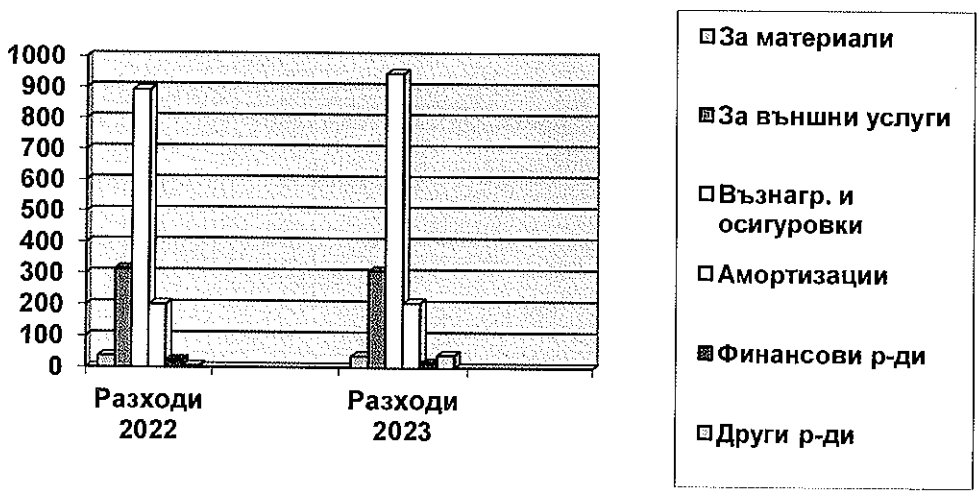
Приходите от дейността са, както следва:

Приходи	2023 г. в хил.лв.	2022 г. в хил.лв.
От услуги	**1 620**	**1 465**
Други приходи	**37**	**102**
Общо:	**1 657**	**1 567**



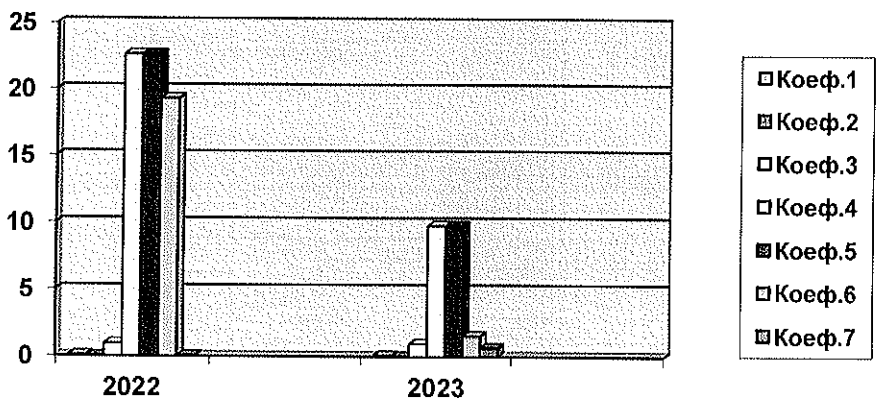
Разходите за дейността, са както следва:

Разходи	2023 г. в хил.лв.	2022 г. в хил.лв.
За материали	37	37
За външни услуги	309	315
За възнаграждения и осигуровки	946	892
За амортизации	207	202
Финансови разходи	15	23
Други разходи	41	5
Общо:	1 555	1 474



Финансови показатели от дейността на Дружеството :

	2023 г.	2022 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите	0,07	0,07
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,01	0,01
3. Ефективност на приходите от дейността	0,94	0,94
4. Коефициент на обща ликвидност	9,75	22,61
5. Коефициент на бърза ликвидност	9,75	22,61
6. Коефициент на финансова автономност	1,52	19,27
7. Коефициент на задлъжнялост	0,66	0,05



4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Не са настъпили събития след отчетната дата, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството.

5. Стонански цели за 2024 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2024 г.:

- изграждането на многоетажен надземен паркинг;
- учредяване на право на строеж върху имоти, собственост на дружеството срещу обещетение;
- придобиването на нови недвижими имоти, чието предзнаначение е подходящио за дейността на дружеството;
- обновяване на съществуващите пазарни площадки.

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на дружеството в краткосрочен план и дългосрочен план.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление:
Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2023 г., „Пазари Изток" ЕАД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.
Към 31 декември 2023 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:
1. Даниела Пламенова Стойнева – изпълнителен член;
2. Борислав Райчов Миланов – председател;
3. Димитър Георгиев Кунов – член.

Изпълнителен директор на дружеството е: Даниела Стойнева.

8. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон
Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Членовете на Съвета на директорите не притежават повече от 25% от капитала на други търговски дружества, не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството са включени в разходите:
- сумата, която са получили през 2023 г. като възнаграждения членовете на Съвета на директорите е в размер общо на 171 хил. лева;

9. Наличие на клонове на дружеството
Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

10. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия
Към 31 декември 2023 г. "Пазари Изток" ЕАД няма дъщерни и асоциирани дружества.

11. Информация във връзка със задължението на „Пазари Изток" ЕАД по § 1д от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

11.1. Информация за сключени съществени сделки.
През отчетния период няма сключени такива сделки.

11.2. Информация относно сделките, сключени между лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, по които лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК с посочване на

стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През отчетния период няма сключени такива сделки.

11.3. Информация за събития и показатели с необичаен за лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпили такива събития.

11.4. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През отчетния период няма сключени такива сделки.

11.5. Информация за дялови участия на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в чужбина. Същото не извършвало инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

11.6. Информация относно сключените от лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, 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.

През отчетния период дружеството не е сключвало такива договори.

11.7. Информация относно сключените отлицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През отчетния период дружеството не е сключвало такива договори.

11.8. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отченния период не е извършена емисия ценни книжа.

11.9. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

11.10. 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.

Дружеството разполага с технически и човешки ресурс да реализира инвестиционните си намерения със собствени средства.

11.11. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на дружеството.

11.12. Информация за основните характеристики на прилаганите от лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

В дружеството съществуват правила и процедури, чиято цел е да гарантират ефикасното осъществяване дейността на дружеството и спазване на нормативните разпоредби; да позволят проследимост и идентифициране на отговорностите на служителите на дружеството в отделните дейности; да определят комуникациите и линиите на докладване между служителите; да се осигури на законосъобразност на действията и решенията. Ефективното финансово управление и контрол се осъществява, като се спазват принципите на:

- законосъобразност;
- добро финансово управление;
- прозрачност;
- своевременност;
- икономичност;
- конфиденциалност;

11.13. 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 такива.

11.14. 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.

Дружеството няма задължения и вземания над 10% от стойността на собствения капитал.

12. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2023 год. 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 използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Приканвам Ви да одобрите финансовият отчет на "ПАЗАРИ ИЗТОК" ЕАД, така както ви е представен, като ви благодаря за оказаното ми доверие.

ДАНИЕЛА СТОЙНЕВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

гр. София,
15.04.2024 г.