
„БУТЕД” АД

Адрес: гр.Бургас, ул.”Цар Калоян” №166

Тел. 056/810381; 056/810317

ЕИК по Булстат: 812117147

E-mail: buted1@abv.bg

О Т Ч Е Т
за дейността на „БУТЕД” АД
за 2012 г.

Изп.директор: Никола Пеев Шиваров
31.03.2013 г., гр.Бургас

Съдържание

1. Увод
2. История, учредяване и създаване на дружеството
3. Кратък преглед на състоянието на пазара
4. Организационна структура
5. Организация на дейността
6. Финансов отчет и анализ

1. УВОД

„БУТЕД“ АД извършва дейности в областта на отдаване под наем и управление на търговски и складови площи, търговия на едро и дребно със спортни, битови и други стоки, организация и дейност като стоково тържище и всякакви други сделки, незабранени с нормативен акт.

Основните приоритети в дейността на ръководството на „БУТЕД“ АД през 2012г., бяха насочени към запазване на позициите на дружеството в районен мащаб в областта на отдаването под наем и управленията на търговски и складови площи, търговията на едро и дребно със спортни стоки. През годината се акцентираше върху развитието на новопостроена складова база в промишлена зона Север, представляващо Зеленчукова борса. Обновяването на съществуващите и изграждане на нови активи е приоритет, тясно свързан с инвестиционната програма на ръководството и не на последно място по важност в осъществяваната дейност.

2. ИСТОРИЯ, УЧРЕДЯВАНЕ И СЪЗДАВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

“БУТЕД” АД е акционерно дружество, регистрирано в Бургаския окръжен съд по фирмено дело №4938 по описа за 1993г., със седалище и адрес на управление - гр.Бургас, ул.“Цар Калоян” №166. Въз основа на приватизационен договор от 22.10.1999 г. 73% от капитала на дружеството, са закупени от “Книбекс” ООД и “РМД Бутед 99” АД. През 2007 г. „Книбекс” ООД изкупува акциите на „РМД Бутед 99” АД, през същата година е извършено и увеличение на капитала чрез трансформиране на задължение по договор за заем и дължими лихви по него, в резултат на което са записани нови 160 000 акции от „Книбекс” ООД. Така към 31.12.2007 г., основният капитал на „Бутед” АД е в размер на 360 000 /триста и шестдесет хиляди/ лева. През 2008 г. е извършено ново преструктуриране на капитала – направена е апортна вноска /земя/ от страна на „Книбекс” ООД, като същият е увеличен до 720 000 /седемстотин и двадесет хиляди/ лева, разпределени в 720 000 /седемстотин и двадесет хиляди/ обикновени акции с номинал 1 /един/ лев всяка.

Към 31 декември 2012 г. капиталът на дружеството се притежава от:

- „Книбекс” ООД - 96,93 %;
- група физически лица – 3,07 % .

Дружеството се управлява от Общо събрание и Съвет на директорите. Съветът на директорите е в състав: Никола Пеев Шиваров-Изп.директор, Пламен Кирилов Киряков - Председател на съвета на директорите, Иван Стоянов Найденов - Член на съвета на директорите.

Мениджмънтът на дружеството е умело съчетание на опит и новаторски идеи.

3. КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА

Различните дейности развивани от „Бутед“ АД се отличават и с различна пазарна характеристика.

На пазара на отдаването под наем на складови площи, дружеството заема едно от челните места на територията на гр.Бургас. Основни конкуренти се явяват складовите бази на „Пиргосплот“АД –гр. Бургас и РКС „Черноморие“ – гр.Бургас. Останалите търговски дружества и частни лица, които предлагат търговски площи в различни райони на гр.Бургас са със значително по-малки възможности и не представляват реална конкурентна заплаха. По наши наблюдения и проучвания в гр.Бургас е налице постоянно търсене на търговски и складови площи под наем, особено в складови бази с добро местоположение.

Клиентите са около 50 търговски дружества – наематели на предоставените от „Бутед“АД под наем търговски и складови площи.

С всеки от клиентите се сключва договор за наем – обикновено безсрочен. Наемните цени варират в сравнително голям диапазон в зависимост от местоположението на отдадения под наем обект. Наемите са платими ежемесечно- в началото на всеки месец. С оглед минимизиране на риска от неплащане всеки наемател депозира в „Бутед“ АД размера на месечния наем до прекратяване действието на съответния договор за наем.

Търговията със спортни стоки и фитнес уреди е вторият основен аспект от дейността на дружеството. През последната година на този пазар се наблюдава сериозна отстъпление в реализираните приходи, причинено както от моментната икономическа обстановка, така и от че на пазара на спортни стоки навлязоха нови фирми. Основните конкуренти на дружеството са специализирани магазини за спортни стоки, позиционирани в „Бургас Плаза Мол“, „МОЛ Галерия Бургас“ и търговски център „Триа Сити Център“.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството се управлява от общо събрание и съвет на директорите.

Към 31.12.2012 г. съветът на директорите е в състав: Никола Пеев Шиваров - Изп. директор, Пламен Кирилов Киряков - Председател на съвета на директорите, Иван Стоянов Найденов - Член на съвета на директорите.

Към 31.12.2012 г. общият брой на заетите във дружеството е 38 човека, с всеки от които има сключен трудов договор.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА

Отдаване под наем на собствени недвижими имоти – Отдаването под наем на търговски и складови площи е основна част от дейността на дружеството през последните 10 години, като през тези години то се нарежда на челните места в Бургас и региона по площ на отдадените под наем площи. Дружеството разполага със собствени складови бази разположени на територията на гр.Бургас, гр.Айтос и

гр.Поморие. Търговските и складови площи стопанисвани от „Бутед“ АД са изградени и оборудвани така, че да предоставят възможност за съхранение и търговия на различни стоки, като хладилни помещения, подходящи за съхранение на хранителни и бързоразвалящи се продукти, складове предназначени за съхранение на парфюмерия и козметика, текстил, платове, обувки, ел. и ВиК, стойтелни материали, алкохолни и безалкохолни напитки, бяла и черна техника, мебели, канцелария и други.

За осъществяване на дейността си по отдаване под наеми на собствени недвижими имоти дружеството експлоатира следните обекти:

➤ Складова база до завод „Спартак“, представляваща „Зеленчукова борса“, намира се в гр. Бургас, Промислена зона Север. Техническият инвестиционен проект е разработен на основание на влязло в сила и утвърдено със Заповед на Кмета на Община Бургас ПУП - ПРЗ, издадена скица с виза за проектиране № 94-К-191 / 12.04.20010 г. от ТД " Освобождение " Община Бургас, устно задание от Възложителя и при спазване на градоустройствените показатели в съответствие с Наредба № 7 - Пп — предимно производствена устройствена зона. Обектът е изграден в УПИ III -194, кв.50, намиращо се в Промислена зона „Север“, Община Бургас, до завод „Спартак“. В имота са ситуирани 14 нови сгради и трафопост. Запазени са за ползване две съществуващи сгради, като на едната от тях се отварят две оси за проход от източната към западната част на имота, и обратно. Подходите към обекта са три - от изток , североизток и от запад. И при двата входа са ситуирани сгради за охрана и пропуск с бариери. В имота съществуват две сгради, които се запазват. Те се преустройват и адаптират към новата функция на имота. До съществуващата сграда в източната част на имота е ситуирана на фуга нова „ Битова сграда ". По периферията на имота, от изток, север и запад са ситуирани при свързано застрояване шест складови сгради на фуга, в площта между тях и съществуващата сграда са четири складови сгради. Като продължение на съществуващата сграда в северна посока е разположено „ Заведение за бързо хранене ". Организиран са паркоместа за: леки автомобили - 22 бр.; товарни и тежкотоварни автомобили - 47 бр.; за инвалиди - 4бр. Общата РЗП на складовата база е 3 739,50 кв.м. Комуникационно - транспортната схема е подчинена на обслужването на складово - търговската база за промишлени и хранителни стоки, като ширината вътрешните обслужващи улици е 12.00 м. Постигнати са следните градоустройствени показатели:

- Площ на УПИ	- 16000.00 м2;	- Застроена площ	- 3739.50 м2;
- РЗП	- 3739.50м2;	- Кинт.	- 0.23;
			- пл.Застр.-23.37%

Проектирани са и две площадки с ограда за контейнерите с от-падъци, разположени в зелените площи. Проектирани са паркоместа за : 26 броя леки автомобили, от които 4 броя за инвалиди и 47 броя за тежкотоварни автомобили. При всички сгради са спазени изискванията за достъпна среда- предвидени са необходимите паркоместа, проектирани са по един санитарен възел за мъже и жени и в складовете – блок 10, и в „Битова сграда“. При ситуирането на сградите са спазени нормативните отсто-яния до регулационните линии, както и помежду им.

Приходи от тази инвестиция:

1. Приходи от отдаване под наем на складови площи

- Складовата база ще разполага със складове, общата РЗП на които е 3 830.37 кв.м.

2. Приходи от отдаване под наем на заведение за бързо хранене

- Складовата база ще разполага със обособена сграда предназначена за питейно заведение /тип бързо хранене/.

3. Приходи от абонамент за паркоместа

- Проектирани са паркоместа за : 22 броя лекотоварни автомобили и 47 броя за тежкотоварни автомобили. Посочените паркоместа ще бъдат предоставяни срещу месечен абонамент на земеделски производители.

4. Приходи от входна такса

- Предвижда се събиране на такса от посетителите на борсата, като таксата ще се събира за всяко излизане на посетителя.

➤ Складова база, нахождаща се в гр. Бургас, ул."Цар Калоян" №166. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ в размер на 13 270 кв.м.; Търговски обект – магазин за хранителни стоки на площ от 47 кв.м.; Търговски обект – магазин за трикотаж на площ от 22 кв.м.; Търговски обект – магазин дец.фонд на площ от 30 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 50 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 44 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 32 кв.м.; Търговски обект – магазин дец.фонд на площ от 40 кв.м.; Търговски обект – магазин за обувки на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – магазин на площ от 181 кв.м.; Търговски обект – склад за спортни стоки на площ от 1542 кв.м.; Портиена на площ от 35 кв.м.; Домакинство на площ от 93 кв.м.; Гаражни клетки на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – склад за амбалаж на площ от 23 кв.м.; Търговски обект – домакински склад на площ от 36 кв.м.; Търговски обект – магазин за текстил на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – магазин за ел.уреди на площ от 200 кв.м.; Търговски обект – магазин за дребна железария на площ от 22 кв.м.; Търговски обект – склад за спортни стоки на площ от 1 312 кв.м.; Сграда – Блок А, помещаваща складови площи и помещения в размер на 3 316 кв.м.; Сграда – Блок Б, помещаваща складови площи и помещения в размер на 2 811 кв.м.; Търговски обект – магазин за обувки на площ от 54 кв.м.; Търговски обект – домакински склад на площ от 36 кв.м. Намира се в район на оживена стопанска дейност – търговска и производствена. Наблизо са известните заводи: "Елкабел", "Камбана", "Победа", "Черноморка", "Дограма", както и складовете на "Горивни и строителни материали", "Аптечно предприятие" и др.фирми.Складовата база е с напълно изградена инженерна инфраструктура и с много добра транспортна достъпност. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

➤ Складова база, нахождаща се в гр. Бургас, ул."Цар Калоян" №162. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ в размер на 3 768 кв.м. ; Склад – метална конструкция на площ от 46 кв.м.; Санитерен възел на площ от 18 кв.м.; Склад – масивен с обща площ в размер на 600 кв.м. В тази база се намират и търговски обекти, представляващи магазини за промишлени и други стоки, обекти стопанисвани от дружеството под формата на договор за управление на търговска дейност или като собствени търговски обекти. Общата РЗП на тези обекти е 3 551 кв.м.

➤ Складова база „Немцов“, нахождаща се в гр. Бургас, Промислена зона Север. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 42

936 кв.м.; Търговски обект – Склад №16 на обща площ от 212 кв.м.; Санитарен възел на обща площ от 27 кв.м.; Търговски обект – Склад за четки на обща площ от 159 кв.м.; Помещение за електрокари на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Склад за едра железария на обща площ от 1 155 кв.м.; Търговски обект – Магазин Немцов на обща площ от 27 кв.м.; Търговски обект – Склад №24 на обща площ от 114 кв.м.; Търговски обект – Склад №22 на обща площ от 390 кв.м.; Търговски обект – Склад за ел.материали на обща площ от 1 413 кв.м.; Търговски обект – Ариваж на обща площ от 240 кв.м.; Търговски обект – Склад за мебели на обща площ от 1 200 кв.м.; Трафопост на обща площ от 38 кв.м.; Търговски обект – Склад №18 на обща площ от 270 кв.м.; Търговски обект – Склад за фаянс на обща площ от 864 кв.м.; Търговски обект – Централизирано зареждане на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Магазин на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Склад за бои и химикали на обща площ от 381 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

➤ Складова база , намира се в гр. Айтос, Промислена зона . Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 20 740 кв.м.; Склад – масивен на площ от 800 кв.м.; Склад – масивен на площ от 430 кв.м.; Склад – масивен (текстил) на площ от 500 кв.м.; Склад – масивен (обувки) на площ от 800 кв.м.; Склад – масивен (домашни потреби) на площ от 720 кв.м.; Склад – масивен (трикотаж) на площ от 1 500 кв.м.; Склад – масивен (дец.фонд) на площ от 560 кв.м.; Склад – масивен (дребна железария) на площ от 600 кв.м.; Сграда – масивна (администрация) на площ от 225 кв.м.; Метален навес (автобаза) на площ от 300 кв.м.; Фактурно бюро на площ от 75 кв.м.; Сграда – магазин за търговия на дребно на площ от 108 кв.м.; Парно помещение на площ от 40 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

➤ Складова база , намира се в гр. Поморие, ул."Княз Борис Първи"№142. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 11 669 кв.м.; Склад – навес метална конструкция на площ от 100 кв.м.; Склад – железен (Дец.фонд) на площ от 600 кв.м.; Склад – масивен (Дом.потреби) на площ от 500 кв.м.; Склад – жел.конструкция (Ел.уреди) на площ от 478 кв.м.; Склад – масивен с рампа за разтоварване (Хран.стоки) на площ от 800 кв.м.; Склад – жел.конструкция на площ от 70 кв.м.; Сграда – КПП на площ от 5 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

Дружеството предвижда и за в бъдеще отдаването под наем на складови и търговски площи да заема основна част от дейността му, като за целта постоянно се извършват ремонти и преустройства на складовите бази.

Търговия на едро и дребно със спортни стоки – Търговията на едро и дребно с най-разнообразни стоки с малки прекъсвания е неразделна част от дейността на дружеството още от неговото създаване. Всъщност първоначално това е и основната дейност на фирмата, като чак през 2000-а година наемодателската дейност заема водещото място. През 2006-а година „Бутед“ АД се завръща към търговската дейност, като се ориентира към търговията на едро и дребно със спортни стоки и фитнес уреди, търговска ниша която към момента на стартиране на дейността е недостатъчно развита на територията на гр.Бургас. За целта дружеството изгражда нов магазин, намира се на ул."Цар Калоян" №162. Новопостроеният търговски обект е РЗП от 1 219 кв.м., които включват търговски площи и офиси в които се помещава администрацията, свързана с осъществяване на търговската дейност на фирмата. С

търговската площ която заема, магазинът е най-големият търговски обект специализиран в търговията на спортни стоки и фитнес уреди. В магазина както на дребно, така и на едро се предлагат, спортни облекла, спортни обувки, спортни принадлежности и аксесоари, хранителни добавки, велосипеди и фитнес уреди. Основните марки спортни стоки които се предлагат в търговските обекти на дружеството са: „AB FIT“, „4 F“, „ALPINA“, „AQS“, „ARENA“, „ASSICS“, „ATOMIC“, „CARRERA“, „COBIAN“, „CONVERSE“, „CROSS“, „DONIC“, „DUNLOP“, „FILA“, „FINNLO“, „HAMMER“, „HEAD“, „HEELYS“, „HUDORA“, „KETTLE“, „LOTTO“, „MARES“, „MIKASA“, „MUSHASHI“, „NIKE“, „OUTHORN“, „PRINCE“, „RALEIGH“, „REGATTA“, „REUSCH“, „SALOMON“, „SCITEC“, „TUCSON“, „UHLSPORT“, „WILSON“, „ZAMBERLAN“.

През 2008-а година е открит търговски обект, находящ се в гр.София, бул."Пълва Българска Армия" №84. Магазинът е нает и с площ от 282,56 кв.м. В обекта се предлага пълната гама от стоки с които търгува дружеството. През 2012 г. обектът е закрит.

Управление на търговски обекти – През 2010 г. дружеството сключи договор за управление и стопанисване на търговски обект под формата на аутлет на „NIKE“. Магазинът се намира в гр.Бургас, ул.Цар Калоян" №162 и е собственост на дружеството. Срещу задължението си да управлява посоченият търговски обект, „Бутед“ АД получава възнаграждение, представляващо процент от общия реализиран оборот.

Дружеството разполага с необходимата материална база за осъществяване на своята дейност.

6. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И АНАЛИЗ

БУТЕД АД		ЕИК:	812117147
НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Стойност, хил.лв	
Финансов резултат	ФР	66	
Нетни приходи от продажби	ПрП	1 573	
Приходи за дейността	ПхД	1 620	
Разходи по дейността	РхД	1 550	
Собствен капитал	СК	4 735	
Пасиви	Пас	3 361	
Сума на реалните активи	СРАк	8 084	
Разходи за данъци	РД	4	
Краткотрайни активи	КА	1 194	
Краткосрочни задължения	КЗ	613	
Текущи задължения	ТЗ	710	
Краткосрочни вземания	КВз	645	
Парични средства	П	59	
Средна наличност на КМА	СНкма	(111)	
Материални запаси	МЗ	415	
Краткоср. фин. активи	КФА		

Показател за рентабилност	Абрев.	Стойност
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.04
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.01
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.02
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.01
Показател за ефективност	Абрев.	Стойност
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.05
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.96
Показател за ликвидност	Абрев.	Стойност
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.95
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	1.27
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	1.10
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.08
Показател за фин. автономност	Абрев.	Стойност
Коефициент на фин. автономност	КФА	1.41
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.71
Показател за обръщаемост на КМА	Абрев.	Стойност
Времетраене на 1 оборот, в дни	ВрО	-25
Брой на оборотите	БрО	-14
Заетост на КМА	ЗКМА	-0.07

Изпълнителен директор:

