

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

**НА „ПАЗАР НА ПРОИЗВОДИТЕЛЯ –
ПАЗАРДЖИК” АД**

ПРЕЗ 2010 ГОДИНА

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият Доклад е изготвен във връзка с приключване **на финансовата 2010 година на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД.** Той представя коментар и анализ на финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на Дружеството. При изготвянето му са спазени всички изисквания на Закон за счетоводството, ЗКПО и действащите счетоводни стандарти, както и принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Финансовият отчет е изготвен към **31.12.2010 год.** и Дружеството приключва **на печалба** от дейността в размер **181 хил.лв. и корпоративен данък върху печалбата 21 хил.лв.**

I. ОПЕРАТИВНИ УСЛОВИЯ И РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА

1. Правен статут

„Пазар на производителя – Пазарджик“ ЕООД е създаден с Решение № 1971 от 27.06.2000 г. на Пазарджишкия окръжен съд и със 100,00 % капитал на Община Пазарджик.

През 2001 година ЕООД „Пазар на производителя – Пазарджик“ е преобразувано в Акционерно дружество „Пазар на производителя – Пазарджик“ и е вписано в Търговския регистър на Пазарджишкия Окръжен съд с Решение № 933 от 28.05.2001 г. фирмено дело № 967/2000г., Регистър 1, Том 22, страница 164, партида 2261 По описа на Пазарджишкия Окръжен Съд.

„Пазар на производителя - Пазарджик“ АД е юридическо лице, като регистрираният капитал на Дружеството **е 1 289 000 лв.**, разпределен на **1 289 броя акции с номинал 100 лева** всяка една.

Акционери в Дружеството са :

- ❖ **Община Пазарджик** – с парична вноска – 155 000 лв. и две апортни вноски на стойност 850 500 лв. – 77,99 %;
- ❖ **Министерство на земеделието и храните** - с парична вноска - 225 000 лв. и една апортна вноска на стойност 58 700 лв. – 22,01 %

Таблица 1

АКЦИОНЕРИ	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция лв.	Вноска лв.	Дялово участие %
ОБЩИНА ПАЗАРДЖИК	10 055	100	1 005 500	77,99
МЗХ	2 873	100	283 700	22,01
ОБЩО	12 892	100	1 289 200	100

Графика 1



През отчетната година не е извършвана промяна в структурата и собствеността на капитала.

2. Предмет на дейност

- ⊕ Отдаване под наем на оборудвани складови, хладилни, търговски площи и съоръжения за извършване на търговска дейност в страната и чужбина и за износ от производители и търговци;
- ⊕ Извършване на консултантски услуги, както и всяка друга дейност, за която няма изрична законова забрана.
- ⊕ Изкупуване и дистрибуция на селскостопанска продукция;

3. Организация, структура и управление

Съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството, управляващите органи са :

❖ *Общо събрание на акционерите*

❖ *Съвет на Директорите*

В общото събрание акционерите упражняват правата си лично или чрез представител, упълномощен писмено с нотариално заверено пълномощно. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание, но без право на глас. Компетенциите на Общото събрание на акционерите са в съответствие с изискванията на Търговския закон и устава на АД.

Съветът на Директорите е конституиран с председател, зам. председател и член, който е изпълнителен директор.

С решение на Общото събрание на акционерите взето с Протокол № 20 от 27.04.2009 г. хонорарите на членовете на Съвета на Директорите са намалени от 980 лв. на две минимални работни заплати за страната.

Поради нарастване обема на работа с решение на Съвет на Директорите взето с Протокол № 87 от 18.12.2009 г. е извършена промяна в структурното щатно разписание на Дружеството. Съкратени са длъжностите „Строителен контрол“ и „Управител“, а са въведени длъжностите „Контрольор“ и „Организатор по труда“.

Разпределението на персонала на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД към 30.12.2010 г. е показано в следната органограма – Графика 2 .

Графика 2

ОРГАНОГРАМА

АКЦИОНЕРИ

СЪВЕТ
НА ДИРЕКТОРИТЕ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
ДИРЕКТОР

АДМИНИСТРАЦИЯ

“ПАЗАР ЗА ПЛОДОВЕ
И ЗЕЛЕНЧУЦИ”
с. Огняново

ГЛАВЕН
СЧЕТОВОДИТЕЛ

ОТГОВОРНИК
ПО ТРУДА

СЧЕТОВОДИТЕЛ

ИНКАСАТОРИ

КОНТРОЛЬОРИ

ЧИСТАЧКИ

КАСИЕР –
СЧЕТОВОДИТЕЛ

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Приходи от продажба на услуги

Дружеството ни работи в сектор **„Отдаване под наем на собствени недвижими имоти“** съгласно Националния класификатор на икономическите дейности.

Основната дейност се развива на терени, собственост на Дружеството, находящи се в местността Долна Ада, с.Огняново, община Пазарджик - обект „Пазар за плодове и зеленчуци“.

Приходите на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД са генерирани от:

- ⌞ Входни такси събрани от клиентите на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД;
- ⌞ Отдаване под наем на инфраструктура за спомагателни нужди ;
- ⌞ Отдаване под наем на паркоместа на клиентите на Дружеството;

През **2010** година „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД реализира общо приходи от дейността си в размер на **594 490 лв., които са с 82 434 лв. повече от приходите реализирани през 2009 година.**

Основните приходи на Дружеството са генерирани чрез събиране на входни такси и са пряко свързани с оживената търговия, извършваща се на пазара, и варира силно през различните сезони, дори и по дни. Месеците с най-голям приход от такса вход са юли, август, септември и октомври. Това се дължи на факта, че по-голямото количество стока се предлага от земеделски производители, които отглеждат стоката си на открито. **Предимство на Дружеството е, че една част от територията на пазара е лицензирана като стоково тържище, а друга част като пазар на производителя.**

Вторият източник на приходи за Дружеството е от отдаването под наем на инфраструктура за спомагателни услуги. Това са обекти, собственост на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД – складове с хладилни камери, заведения за бързо хранене, селскостопанска аптека и др.

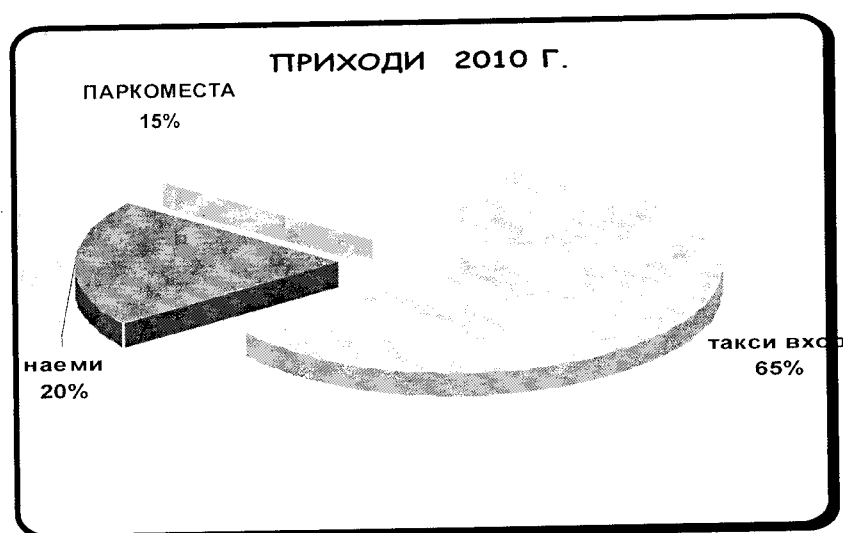
Таблица 2

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА УСЛУГИ

КОД	НАИМЕНОВАНИЕ	2010 г.	2009 г.	2008 г.
7031	ТАКСА ВХОД	388 582	328 953	335 224
7032	НАЕМИ	117 977	111 304	116 503
7033	ПАРКОМЕСТА	87 931	71 799	46 652
	ОБЩО :	594 490	512 056	498 379

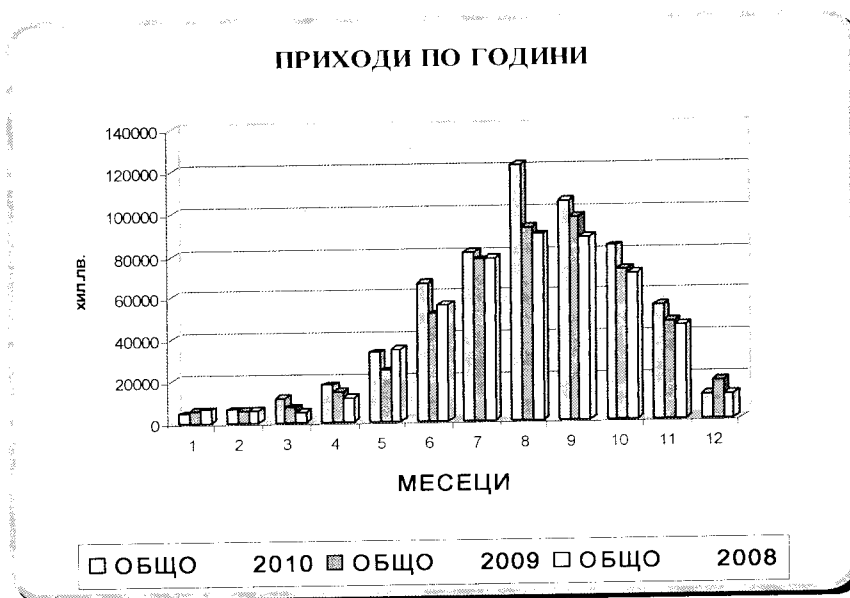
На **графика 3** е показано съотношението в **%** между отделните категории приходи за 2010 г. Най-голям относителен дял от приходите се акумулират от продажбата на услуги – такса вход, които представляват **65 % от приходите за 2010 г.**, наеми - **20 %**, а приходите от **паркоместа – 15 %**.

Графика 3



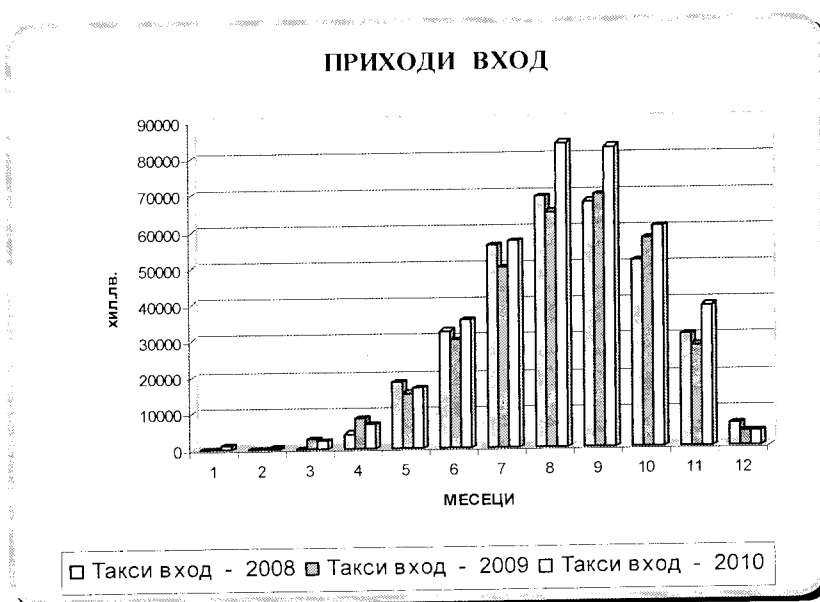
На графики - 4, 5, 6 и 7 са показани общо приходите по години и от продажбата на услуги – такса вход, наеми и паркоместа за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

Графика 4



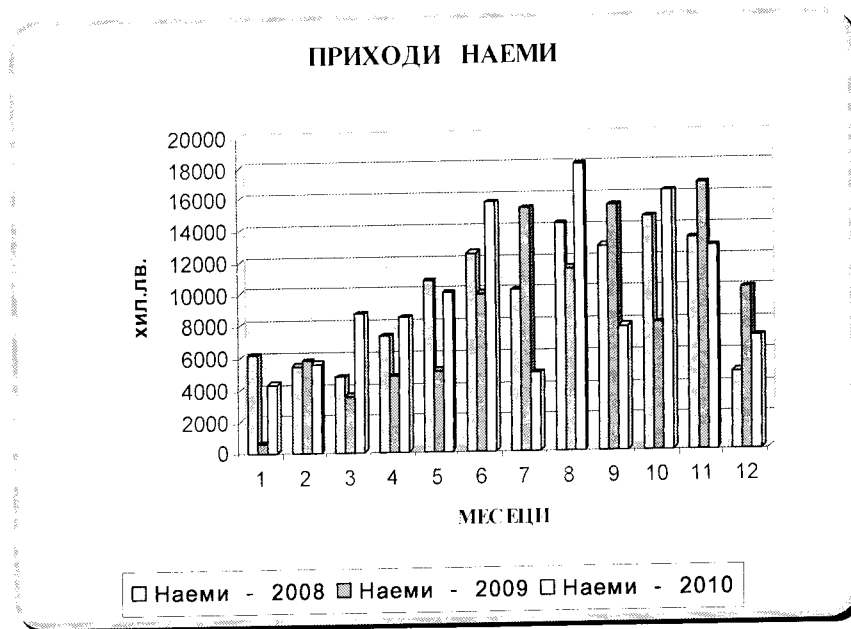
Общо приходите за 2010 г. са 594 490 лв., за 2009 г. – 512 056 лв., а за 2008 г. – 498 379 лв.

Графика 5



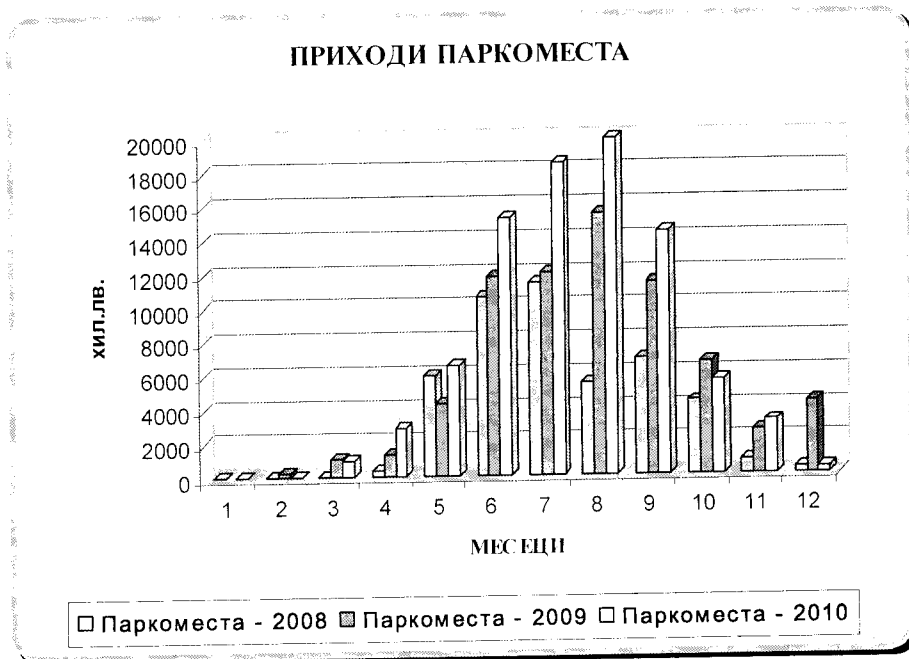
Приходите от такса вход за 2010 г. са 388 582 лв., за 2009 г. – 328 953 лв., а за 2008 г. – 335 224 лв.

Графика 6



Приходите от наеми за 2010 г. - 117 977 лв., за 2009 г. - 111 304 лв., а за 2008 г. - 116 503 лв.

Графика 7



Приходите от паркоместа през 2010 г. също бележат ръст – увеличени са с 16 %.

2. Разходи

Основните разходи, свързани с оперативното управление могат да се групират в следните категории:

- Разходи за суровини, материали и външни услуги;
- Разходи за персонала;
- Разходи за амортизации и обезценка;
- Разходи за лихви и други финансови разходи;
- Разходи за данъци от печалбата;

Таблица 3

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	2010 хил.лв.	Отн. дял, %	2009 хил.лв.	Отн. дял, %
1.	Суровини и материали	57	9,40	45	8,51
2.	Външни услуги	68	11,22	73	13,80
3.	За персонала	156	25,74	140	26,50
4.	Амортизация и обезценка	83	13,70	75	14,70
5.	Лихви и финансови разходи	32	5,28	66	12,50
6.	Данъци от печалбата	21	3,46	11	2,07

III. ИНВЕСТИЦИИ

През 2010 год. бяха осъществени няколко важни инвестиции за Дружеството на обща стойност **131 610 лв.**

1. Монтиране на електронна система за контрол на достъпа ePark

Чрез монтиране на електронна система за контрол на достъпа **ePark** човешкият фактор в процеса на работа бе ограничен максимално. Освен това бе ограничен и достъпа до пазара на нелоялни клиенти.

Основното предназначение на електронната система **ePark** е получаването, съхранението и обработката на информация, свързана с дейностите, извършвани при работа с паркинга. Също така цел на системата е да автоматизира действията по осигуряване на контролно-пропускателен режим в наблюдаваните зони. Общите функции на системата са:

- ⌞ Контрол над потока от входящи и изходящи автомобили;
- ⌞ Получаване на стойности и контрол над изпълнителните устройства (картови четци, автоматични бариери, датчици за преминаване);
- ⌞ Осъществяване на логическа последователност от действия при преминаване на автомобилите в двете посоки;
- ⌞ Създаване и поддръжка на архиви на събитията;
- ⌞ Създаване и поддръжка на информационни масиви относно регистрация на автомобили, клиенти, абонаменти, абонаментни планове и др.;
- ⌞ Съхранение на данни относно извършени плащания и ценова политика на фирмата;
- ⌞ Издаване на различни по съдържание и обем справки относно всички аспекти на работа на информационната система;
- ⌞ Реализация на информационен слой за нуждите на фирменото управление.

2. Обект : „Разширение на съществуващ вход/изход“

До настоящият момент достъпа до територията на „Пазар за плодове и зеленчуци“ с.Огняново се осъществяваше по две обособени пътни ленти, от които едната е вход, а другата изход. През активния период на работа на пазара /м.юни – м. октомври / клиентопотока е голям и се получава струпване на клиенти на входа и изхода. Поради тази причина Съветът на Директорите взе решение за изграждане на допълнителна пътна лента, която да поема клиентопотока през натоварените периоди.

Във връзка с този обект до 31.12.2010 г. е извършено следното:

- ⌞ Изработени и одобрени проекти ;
- ⌞ Получено разрешение за строеж;
- ⌞ Открита строителна площадка и определена строителна линия и ниво на строежа;

- ⌞ Сключен Договор за строителен надзор;
- ⌞ Заверена Заповедна книга;
- ⌞ Асфалтиране на обект : „Разширение на съществуващ вход/изход”

3. Обект : „Архитектурно – благоустройствено оформление - разширение”

При изграждане инфраструктурата на „Пазар за плодове и зеленчуци” с.Огняново **Проект „Архитектурно – благоустройствено оформление - разширение” на УПИ – II – 0068** частите : „В и К” и „Вертикална планировка” не са изпълнени . Във връзка с това СД реши да бъде завършен този обект и въведен в експлоатация.

До 31.12.2010 г. по обекта е извършено следното :

- ⌞ Асфалтирана площадка – УПИ – II – 0068 ;
- ⌞ Подписано допълнително споразумение за изготвяне на документи свързани с окончателното предаване на строежа и изработване на технически паспорт;
- ⌞ Подписан Протокол образец 3 А за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа;
- ⌞ Внесено в Агенцията по кадастъра Геодезическо заснемане;
- ⌞ Одобрен ексекутив по този проект;

Предстои :

- ⌞ Въвеждане на обекта в експлоатация .

4. Обект : „Разширение на пазар за плодове и зеленчуци – имот 110016”

Съгл. Скица № К 03206/28.09.2010 г , имот № 110016 находящ се в землището на с. Огняново, местност „Долна Ада” е земеделска земя, с площ 22,426 дка., която не може да се ползва за други цели, освен по предназначение.

С решение на Съвет на Директорите е предприета процедура за смяна предназначението на земята и последващо изграждане на инфраструктура, чрез която

ще се увеличат броя на паркоместата, а също така ще се разширят и наемните площи (ще се построят нови складови помещения). Всичко това ще доведе доувеличаването на клиентите на пазара и до удължаване периода на работа - от месец март до месец декември.

До 31.12.2010 г. е извършено следното :

- ⌞ Изработен подробен устройствен план /ПУП/;
- ⌞ Съгласуван ПУП с експлоатационните Дружества;
- ⌞ Получен Акт за категоризация на земята;
- ⌞ Получено решение от ОД „Земеделие“ за утвърждаване на площадка;

Предстои :

- ⌞ Одобряване на ПУП в Община Пазарджик;
- ⌞ Промяна предназначението на земята – ОД „Земеделие“

IV. ФИНАСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ 31.12.2010 ГОД.

Определящ мотив в управленското поведение на Съвета на директорите е интереса на акционерите. В тази връзка, действията по планиране на капиталовите ресурси и източниците на финансиране са били изключително добре обмисляни с цел максимално гарантиране на инвестициите и минимизиране на финансовия риск, което се вижда от показателите за рентабилност. Рентабилността на фирмата е един от най – важните параметри за нейното финансово състояние. Тя отразява потенциалът за получаване на доходи. Като цяло общата рентабилност на Дружеството се е подобрила значително в сравнение с предходни години. Това е резултат от нарастване на продажбите, а от тук и на печалбата. По отношение на рентабилността на активите, дружеството все по – добре се приспособява към стопанската конюнктура и икономическите условия в страната.

Таблица 4

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	2010 година	2009 година
1	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.30	0.19
2	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.09	0.06
3	Коефициент на рентабилност на пасивите	0.54	0.23
4	Коефициент на рентабилност на активите	0.07	0.04

В Таблица 4 са показани стойностите на коефициентите за рентабилност, които показват по колко лева печалба е получена от нетния размер на приходите от продажби – 0,30 лв. за 2010 г., спрямо 2009 – 0,19 лв.. От собствения капитал са получени 0,09 лв. печалба за 2010 г. спрямо 0,06 лв. за 2009 г. От пасивите – през 2010 г. – печалбата е 0,54 лв. спрямо 2009 г. – 0,23 лв., а от активите 0,07 лв. през 2010 г. и 0,04 лв. за 2009 г.

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на Дружеството. Основните показатели за ефективност са показани в Таблица 5

Таблица 5

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ	2010 година	2009 година
1	Коефициент за ефективност на разходите	1.50	1.27
2	Коефициент за ефективност на приходите	0.67	0.79

Анализът на ефективността на приходите и разходите за 2010 г. показва, че на 1 лев разходи са получени 1,50 лева приход. Коефициентът за ефективност на приходите също има по-добри стойности от този за 2009 г. За 2010 г. – за осъществяване на един лев приходи са извършени 0,67 лв. разходи. Приходите покриват изцяло

разходите на Дружеството, което е предпоставка за положителен паричен поток от оперативна дейност, посрещане на поетите ангажменти, както и за частично финансиране за подобряване инфраструктурата на пазара.

Таблица 6

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	2010 година	2009 година
1	Коефициент за ефективност на обща ликвидност	1.38	0.94
2	Коефициент за ефективност на бърза ликвидност	1.31	0.84
3	Коефициент за ефективност на финансова автономност	3.54	2.68
4	Коефициент за ефективност на задлъжнялост	0.28	0.37

Коефициентът на общата ликвидност характеризира способността на Дружеството да покрие задълженията си по текущите операции. По -високия коефициент - 1,38 за 2010 г. към 0,94 за 2009 г., осигурява по-добра възможност да се плащат текущите задължения.

Основните източници на ликвидност на Дружеството са приходите от такси вход, отдаване под наем на инфраструктура за споматгателни нужди и други активи. През годината не е регистриран недостиг на ликвидни средства. Считам, че „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД е използвало всички вътрешни източници на ликвидност в максимално възможна степен. Използване на външни източници не се е налагало. Към момента няма тенденции и обстоятелства, за които има основание да се смята, че ще доведат до съществено повишаване или намаляване на ликвидността на дружеството.

Изнесените данни красноречиво говорят за едно балансирано управление на финансовите ресурси. Коефициентите за обща и бърза ликвидност показват, че Дружеството е в състояние във всеки един момент да покрие краткосрочните си задължения с наличните бързоликвидни активи.

Коефициентът за ефективност на финансовата автономност характеризира финансовата независимост на „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД от кредитори и способността да посреща задълженията си. През 2010 г. коефициентът за ефективност на финансовата автономност е 3,54 или по-висок с 0,96 от коефициента през 2009 г., който е 2,68. Дружеството има добра финансова автономност, която гарантира интересите на собствениците.

Коефициентът на задлъжнялост през 2010 г. е 0,28 , този през 2009 г. - 0,37. Това се дължи на факта, че част от кредитите са погасени и Дружеството е финансово стабилно.

През 2010 г. бе погасен остатък от кредит към МЗХ - **84 100,69 лв. Общата стойност на кредита - 840 551,00 лева** е изтеглен с Кредитно споразумение от от 22 юли 2002 г. между „Пазар на производителя – Пазарджик“ АД и Министерство на земеделието и горите, което се явява разпоредител по средствата от банка KFW – Франкфурт на Майн, Германия по проект за **„Изграждане на маркетингови структури за плодове и зеленчуци“** .

V.ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С КОНТРОЛИРАНИ, СВЪРЗАНИ И КОНТРОЛИРАЩИ ПРЕДПРИЯТИЯ

1. КОНТРОЛИРАНИ ДРУЖЕСТВА

„Пазар на производителя – Пазарджик“ АД има квоти в капитала на „Болгарпродукт“ АД Хасково, в размер на 3000 лева или 0,06% от Капитала на дружеството.

2. ОСТАТЪЦИ В БАЛАНСА

Към 31.12.2010 год. в баланса на Дружеството са оповестени следните остатъци:

Таблица 7

БАЛАНС	НАИМЕНОВАНИЕ	хил.лева
<u>АКТИВ</u>	Присъдени вземания	12
	Съдебни вземания	4
	Данъци за възстановяване	12
	Вземания от клиенти	24
	Други краткосрочни вземания	1
<u>ПАСИВ</u>	Задължения към финансови предприятия	292
	Задължения към персонала	21
	Задължения към доставчици	6
	Данъци за внасяне	8
	Други	6

VI. СОБСТВЕНИ АКЦИИ И АКЦИИ/ДЯЛОВЕ НА КОНТРОЛИРАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

„Пазар на производителя – Пазарджик“ е акционерно дружество и не е издавало акции. Акционерите притежават временни удостоверения,. Дружеството освен това не притежава, нито е закупувало или продавало по време на отчетния период акции или дялове на контролиращите дружества, нито чрез подставени лица или чрез доверени дружества.

VII. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Нашите очаквания са за една добра година за Дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

Намеренията ни по отношение на инвестициите са за :

1. Извършване на процедура по замяна на общински имот с държавен имот – представляващ полумасивна сграда / бивша ветеринарна лечебница /
2. Завършване на процедура за промяна предназначението на имот № 110016 – затревена нива.
3. Изграждане на осветление под модулни покрития

IX. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

Приканвам Ви да одобрите финансовият отчет на АД , така както Ви е представен, като Ви благодаря за оказаното ми доверие.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/инж. Нина Дачева/

