ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „КООПТЪРГОВИЯ" АД през 2018г.

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на директорите на „Кооптърговия" АД в съответствие с разпоредбите на чл. 247 от Търговския закон и е приет с решение на Съвета на директорите.
Докладът за дейността на „Кооптърговия" АД през 2018г. отговаря на всички нормативни изисквания и предоставя коментар и анализ на дейността, финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, отразява достоверно състоянието и перспективите за развитието му.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ, АКЦИОНЕРИ И УПРАВЛЕНИЕ

1.1. „**Кооптърговия „АД** е акционерно дружество, с предмет на дейност: даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.
„Кооптърговия" АД е създадено през 2003г. със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. Г.С.Раковски" № 99 и е вписано в Търговския регистър с ЕИК 000635462.
1.2. **През 2018г.** системата на управление **е едностепенна чрез Съвета на директорите,** който се състои от трима.
Представител на дружеството е изпълнителния директор Валентин Калушев Димов.
Членовете на Съвета на директорите участват в управлението на кооперации, съюзи и други търговски дружества на основание чл. 21, т.12 от Устава на дружеството, който позволява това.
1.3. Членовете на **Съвета на директорите** към 31.12.2018г. притежават пряко или непряко /като представители на юридически лица/ 68,63% от гласовете в общото събрание на дружеството.
1.4. Данни за акционери, притежаващи пряко или непряко повече от 5% от акциите на „Кооптърговия" АД към края на отчетния период.

№	Наименование	Брой акции	Относ. Дял
1.	„Наркооп – София" АД	61416	27,51
2.	ГКС – София	47382	21,23
3.	НПК на слепите	41192	18,45
4.	ВРК „Мургаш-Кремиковци"	12000	5,38
5.	ПК „Панчарево"	13813	6,19

1.5. Информация съгласно разпоредбата на чл. 247 от ТЗ.
От членовете на Съвета на директорите само изпълнителния директор Валентин Димов в края на годината притежава 3199 бр. акции. Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.

През 2018г. изплатеното възнаграждение на Съвета на директорите възлиза на 50 х.лв., като в сумата е включено и възнаграждението на изпълнителния директор. Освен месечните възнаграждения, членовете съвета на директорите не са получавали други плащания през отчетната година.

1.6. Информация за служителите за 2018г.

Средносписъчният състав на персонала в края на отчетната година е 3 броя лица. Начислените и изплатени средства за работна заплата са 46 х.лв. Отчетената средномесечната брутна работна заплата е 1288лева.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Според българското законодателство дружеството е задължено да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за финансовото му състояние в края на годината.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приложими за България.

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване на:

- принципа на действащо предприятие;
- спазване на счетоводната политика на дружеството, оповестявана във финансовите отчети;
- извършване на всички операции според действащото законодателство и отразяването им в съответния отчетен период;
- спазване на приниципа на предпазливост при оценката на активите и пасивите, съпоставимост на приходите и разходите;

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

Годишният финансов отчет представя финансовото състояние на „Кооптърговия" АД към 31.12.2018г. и е проверен и заверен от регистриран одитор Светлана Баронова.

Резултати от дейността

2.1. Приходи и разходи

2.1.1. Приходите от продажби се начисляват в момента на тяхното възникване независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Хил.лв.

Приходи	31.12.2018г.	31.12.2017г.	Промяна
Приходи от продажби в ТЕ	6	28	-22
Приходи от наеми	205	186	+19
Други приходи		1	-1

Търговска дейност – реализираните през отчетната година приходи от продажби на стоки са само 6 хил.лв. Предприетите през годината мерки за раздвижване на стоковите наличности останали от ликвидираните складове за търговия на едро спомогнаха за намаляването им. Работата в

тази насока ще продължи и през 2019г. Останалите стоки са с влошен търговски вид и стават все по – трудно реализируеми. По-голямата част от тях следва да се обезценят или бракуват.
Приходите на дружеството са основно от даване на собствени имоти под наем и експлоатация.

2.1.2. Разходите се признават в момента на възникването им.

Хил.лв.

Разходи	31.12.2018г.	31.12.2017г.	Промяна
Разходи за суровини и материали	3	4	-1
Разходи за външни услуги	19	43	-24
Разходи за персонала	106	100	+6
Разходи за амортизации	8	8	0
Отчетна ст-т на продадените стоки	13	34	-21
Други разходи	23	9	+14
Финансови разходи	6	8	-2

2.2. Нетекущи активи

2.2.1. **Дълготрайните материални и нематериални активи** са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалена с начислената амортизация и загуби от обезценка. Като ДМА се класифицират придобити активи със стойност над 150лв. Прагът на същественост не е променян в сравнение с предходната година. Използва се **линейния** метод на амортизация.
При спазване на изискванията на НСС16 за отчетния период дружеството има отписани напълно амортизирани активи морално и технически остарели, както следва:
- компютърна техника за 2 хил.лв.;
- други ДМА за 4 х.лв.

През годината **няма** придобити дълготрайни активи**.**

2.2.2. Като **дългосрочни инвестиции** се отчитат притежаваните инвестиционни имоти с балансова стойност 72 хил.лв., отдавани под наем. Оценени са по цена на придобиване и се прилага линейния метод за амортизиране.
Дружеството има съучастие в капитала на външно дружество с 2 хил.лв.

2.2.3. Отсрочени данъци – през 2018г. не са начислявани отсрочени данъци.
Сумата от 25 хил.лв. , отчетена като актив по отсрочен данък върху загубата от 2013г. и 2014г. е отписана за сметка на финансовия резултат от минали години.

2.3. Текущи активи

2.3.1 Стоково материалните запаси

Предметът на дейност на дружеството не изисква подържането на наличности от материални запаси. Стоковите запаси, които бяха съществена част на краткотрайните активи през предходните години са

намалели съществено – от 45 хил.лв. на 18 хил.лв. През 2018г. по-голямата част от отписаните запаси – 17 хил.лв. са бракувани.
При първоначалното придобиване се оценяват по доставна стойност. Не е извършвана обезценка на наличните стоково материални запаси.
Извършена е годишна инвентаризация на стоките. Наличностите са отразени в инвентаризационните описи, а разликите между счетоводни и фактически наличности са отразени като компенсация на липси и излишъци.

Хил.лв.

Стоково материални запаси	31.12.2018г.	31.12.2017г.	Промяна
Стоки	18	45	-27

2.3.2. Търговски и други краткосрочни вземания - оценени са по стойността на тяхното възникване. Към 31.12.2018г. няма **обезценени** несъбираеми вземания от клиенти. Състоят се от следните статии:

Хил.лв.

Вземания	31.12.2018	31.12.2017г.	Промяна
Вземания от клиенти	1	1	0
Вземания по съдебни спорове	8	8	0
Присъдени вземания	10	11	-1
Други вземания	13	13	0

2.3.3. Паричните средства са оценени по номиналната им стойност. Включват наличност в каса и разплащателни сметки и към 31.12.2018г. са в размер на 9 х.лв.

3. Пасиви

Собствен капитал

3.1.1. Записаният капитал на дружеството е в размер на 223 х.лв. и не е променен през отчетната година. Разпределен е в 223215 бр.акции с номинална стойност 1 лв. Акциите не се търгуват на регулирания пазар. Дружеството **няма придобити** и прехвърлени **собствени акции**. През годината един от акционерите е джиросал на друг 3002 акции по номинална стойност.
3.1.2. Резервите са на обща стойност 135 хил.лв. и включват законовите резерви, които дружеството е длъжно да поддържа съгласно Търговския закон в размер на 28 хил.лв. и други резерви – 107 хил.лв., образувани по решение на акционерите.
3.1.3. Непокритата загуба в размер на 25 х.лв. е резултат от временни разлики от минали години.
3.1.4 приключва отчетната година със **счетоводна печалба** – 33 х. лв. След данъчно преобразуване финансовият резултат е 30 х.лв. Дружеството дължи корпоративен данък в размер на 2560,37лв.

3.2. Задължения

3.2.1. Задължения към финансови предприятия

През отчетната година дружеството няма задължения към финансови институции.

3.2.2. Задължения към доставчици и други

Хил.лв.

Задължения	31.12.2018г.	31.12.2017г.	Промяна
Задължения към доставчици	1	1	0
Задължения към персонала	8	7	+1
Задължения към НОИ	2	1	+1
Данъчни задължения	8	4	+4
Други задължения	90	159	-69

Извършена е инвентаризация на задълженията с потвърдителни писма към 31.12.2018г. С най-голям дял от задълженията е заемът, получен от ГКС през 2017г. със срок на погасяване 2г. Задължението по заема към 31.12.2018г. е 61 х.лв.

4. Свързани лица

През 2018г. дружеството е погасило отпуснат кредит от ГКС – София в размер на 68 х.лв., включително лихви за 10 х.лв. Годишният лихвен процент по кредита е 6%.

Дружеството е префактурирало консумативни разходи на ГКС / достъп до интернет, вода, GSM/ на стойност 592,07лв., които са погасени до края на отчетната година.

„Кооптърговия“ АД е погасила задължение на ГКС – София към фирма БГ АРТСТРОЙ ГРУП за извършени СМР в размер на 3500,70лв. под формата на предоставени стоки. С протокол за прихващане сумата е прихваната от дължимите към ГКС лихви. Няма отклонения от справедливата стойност на съответните сделки.

Дружеството **не е отпускало заеми** и не е предоставяло гаранции на други лица, в т.ч. и свързани лица.

5. През 2018г. няма сделки, които да се водят **извън балансово**.

6. През отчетния период дружеството **няма сключени** договори извън обичайната дейност или такива, които съществено се отличават от пазарните условия.

7. Решенията за сключване на сделки с **вещни права** се вземат от Съвета на директорите.

8. След датата на изготвяне на финансовия отчет **няма информация за събития, които следва да бъдат оповестени.**

9. Дейността на дружеството – отдаване под наем на собствени имоти не предполага развитие на научно изследователска и развойна дейност.

10. **Съдебни, административни и арбитражни производства** – за отчетния период „Кооптърговия” АД като ищец участва в следните съдебни и административни дела:

10.1. Продължава делото пред Соф. Градски съд от ГКС – София и „Кооптърговия“ АД срещу „Търговска верига – София“ АД. Същото е образувано през 2012г. До края на 2018г. няма резултат. Предмета на делото е за предаване на владението и собствеността на „прилежащия терен“ към всички 21 сгради, собственост при равни квоти на ГКС – София и „Кооптърговия“ АД. „Търговска верига – София“ АД до настоящия момент оспорва правото ни на собственост и продължава да упражнява фактическа власт върху целия поземлен имот, като твърди, че

„Кооптърговия“ АД, заедно с ГКС - София не са собственици, а ползватели. Претенциите ни по това дело са за частично отменяне на техния констативен нотариален акт / на „Търговска верига“ АД/, съставен въз основа апортна вноска, включваща и нашия терен, върху който са построени сградите. Въпросният нотариален акт, удостоверява право ва собственост върху 64 000кв.м. и противоречи на Решението на ВКС, влязло в сила през 2011г.

10.2. По искане на „Кооптърговия“ АД е образувано дело срещу „Веселин Веселинов ВК“ ООД за главница 5 894,92 лв. пред СРС 123 състав. Заявлението по чл. 410 от ГПК съдът не уважи. Подали сме жалба пред СГС. Резултат няма.

10.3. Заведени дела срещу Кооптърговия АД в качеството на ответник през отчетния период няма.

10.4. Кооптърговия АД като взискател по изпълнителни дела:

10.4.1. Все още няма постъпления по изпълнителното дело срещу **ЕТ „Меги – Миглена Сандова”** с главница 4723,66лв., лихва за забавено плащане в размер на 135,28 лв., ведно със законна лихва и разноски. Същото е висящо и не е приключило.

10.4.2. По изпълнителните производства срещу **Петър Цветанов** е наложен запор върху трудовото възнаграждение, като редовно се получават постъпления по банковата сметка на дружеството.

10.4.3. Продължава изпълнителното дело срещу **ЕТ „Калси - Милен Николов“.** ЧСИ веднъж годишно ни изпраща уведомление за разпределение на сумите, тъй като длъжника има задължения към държавните вземания, които трябва да бъдат удовлетворени на първо място.

11. Показатели за оценка на финансовото състояние

№	Икономически показатели	2018	2017
1.	**Показатели за рентабилност - изразяващи степента на възвращаемост на собствения капитал**		
1.1	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0,14	**0,04**
1.2	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,08	0,02
2.	**Показатели за ефективност – отразяващи съотношението между приходите и разходите**		
2.1	Коефициент на ефективност на разходите	0,19	1,04
2.2	Коефициент на ефективност на приходите	0,84	0,96
3.	**Показатели за финансова автономност – дават информация за покритието на пасивите със собствен капитал**		
3.1	Коефициент на финансова автономност	3,32	2,08
3.2	Коефициент на задлъжнялост	0,30	0,48
4.	**Показатели за ликвидност – характеризиращи краткосрочната платежоспособност на дружеството**		
4.1	Коефициент на обща ликвидност	0,54	0,50
4.2	Коефициент на бърза ликвидност	0,38	0,24
4.3	Коефициент на абсолютна ликвидност	0,08	0,05

12. Основните рискове за дейността на дружеството са:

- **риск при получаване на приходи** – свързан е с несигурността в търсенето на имоти под наем и с риска от намаляването на приходите с по-бързи темпове от намаляването на разходите.
- **лихвен риск** – свързан е с възможността лихвените равнища, при които дружеството финансира дейността си да намалят нетните му приходи. Съществени изменения в нивата на пазарните лихвени проценти могат да доведат до увеличение на лихвените разходи.
- **валутен риск** – дружеството не извършва сделки в чужда валута и риска от промени във валутните курсове е нищожен.
- **пазарен риск** – свързан е със стопанската дейност и промените в пазарните условия при които функционира дружеството. Нарастващата несигурност на икономическата среда и неблагоприятните промени в пазара пряко или косвено се отразяват на стопанската дейност. Това налага ръководството да е предпазливо при бъдещите си инвестиционни намерения.
- **ликвиден риск** – възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения когато станат изискуеми. Към момента дружеството успява да осигури необходимите оборотни средства за да изплаща задълженията си в срок.

13. Очаквано развитие на дружеството през 2019г.

Дейността на Кооптърговия АД се осъществява в силно конкурентна среда. Съществуващата несигурност в икономиката и продължаващите с години съдебни дела за доказване на собственост върху имотите оказва силно негативно влияние върху дейността на дружеството.
И през 2019г. **основната цел** във връзка с управлението на капитала е да се осигури способността на дружеството да продължи да съществува като **действащо предприятие**. В краткосрочен план бъдещото развитие на дружеството е в отдаването на собствените имоти под наем.

В тази връзка задачите, стоящи пред ръководството **през 2019г.** са:

- Поддържане на непрекъсната връзка с брокери на недвижими имоти за отдаване под наем на освобождаваните складови площи.
- Ремонт на складовите площи и поддържането им във вид годен за отдаване под наем.
- Проучване на възможностите за наемане на магазини под наем от кооперациите за евентуално бъдещо развиване на търговия на дребно с хранителни и нехранителни стоки.

14.ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ за 2019г.

			Отчет 2018	План 2019	Разлика
1.	**Приходи,**в т.ч. • продажба на стоки • наеми	х.лв.	211 6 205	220 4 216	**+9** **-2** **+11**
2.	**Печалба/загуба от дейности** • продажба на стоки • наеми и други	х.лв.	+37 -8 +45	+45 -4 +49	+8 +4 +4
3.	Средно списъчен състав	брой	3	3	0
4.	Фонд работна заплата	х.лв.	46	49	+3
5.	Средна работна заплата	лв.	1288	1360	+72
6.	Средства за подържка на МТБ	х.лв.		20	

Съвет на директорите:

1. Валентин Калушев Димов:.....
2. Михаил Александров Кърлин:.....
3. Радослав Веселинов Канев:.....