ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД

2020 година

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут

Дружеството "Пазари Юг" ЕАД е създадено с Решение № 32 по Протокол № 45/28.11.2002г. на Столичния общински съвет и е регистрирано в съответствие с Търговския закон като еднолично акционерно дружество. С решение № 1 от 22.01.2003 г. по фирмено дело №598 /2003г. по описа на Софийски градски съд - Фирмено отделение, дружеството е вписано в Търговския регистър при СГС с наименование „Пазари Юг" ЕАД.

С Решение № 6 от 21.03.2006 година на Софийски градски съд е вписано преобразуване на „Пазари Перуника" ЕАД, чрез вливането му в „Пазари Юг" ЕАД, при условията на общо правоприемство. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на „Агенция по вписванията" с ЕИК 131029734 съгласно изискванията на Закона за търговския регистър през април 2008 г.

С Решение № 575 от 11.09.2014 г. на СОС в „ Пазари Юг" ЕАД се влива „Озеленяване" ЕАД, 100 % собственост на Столична община, като вливането е извършено без увеличаване на капитала на приемащото дружество - „ Пазари Юг" ЕАД. Правоприемащото дружество „Пазари Юг" ЕАД става универсален правоприемник на прекратеното „Озеленяване „ ЕАД и поема активите и пасивите му, описани в заключителния баланс. Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.12.2014 г.

„Пазари Юг" ЕАД е с адрес на управление и кореспонденция - гр. София - 1618, Община Столична, Район „Красно село", бул. "Цар Борис ПГ №135Б, като през текущата година въпреки вливането настоящия адрес не е променян.

2. Собственост и управление

При учредяването си дружеството е със записан капитал в размер на 1 096 000 лв., който е 100% собственост на Столична община. На 12.02.2009 г. Столичният общински съвет е взел решение № 74 за намаляване капитала на „Пазари Юг" ЕАД с 275 000 (двеста седемдесет и пет хиляди) лева чрез обезсилване на 275 (двеста седемдесет и пет) броя поименни акции с номинална стойност по 1 000 (хиляда) лева всяка.

Със същото решение Столичен общински съвет утвърждава капитал на „Пазари Юг" ЕАД в размер на 821 000 (осемстотин двадесет и една хиляди) лева, разпределени в 821 (осемстотни двадесет и една) броя поименни акции с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка.

Със заявление Вх. №20090729121223 от 29.07.2009 г. е поискано вписване на промененото обстоятелство в Търговския регистър при Агенция по вписванията. Постановен е отказ за вписване. Отказът е обжалван пред Софийски градски съд. С решение на Софийски градски съд обжалваният отказ е потвърден. Решението е обжалвано пред Апелативен съд - София град. С Решение на Апелативния съд - София град отказът е отменен и намаляването на капитала е вписано в Търговския регистър на 18.05.2010г.

С Решение 603 от 23.07.2015 г. Столичен общински съвет дава съгласие на Столична община да апортира в капитала на "Пазари Юг" ЕАД, правото на собственост върху недвижим имот - поземлен имот с планоснимачен №2053, кв.305Г, местност "Цар Борис III", по плана на гр.София , район "Красно село", с площ 1 859 кв.м. Със същото решение СОС увеличава капитала на дружеството с внасяне на непарична вноска на стойност 791 000 (седемстотин деветдесет и една хиляди лева), определена по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон и утвръждава капитала на "Пазари Юг" ЕАД в размер на 1 612 000 (един милион шестстотин и дванадесет хиляди) лева. Промяната в устава и капитала на дружеството са вписани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 15.09.2015 г.

Дружеството се управлява с едностепенна система за управление чрез Съвет на директорите, в състав:
Ваня Тодорова Вербовска - председател
Петър Кирилов Василев - зам. председател
Николай Николаев Попов - изпълнителен член

Представителството на Дружеството се осъществява от избран от състава на Съвета на директорите изпълнителен директор.

3. Предмет на дейност

Предмета на дейност "Пазари Юг" ЕАД е определен в чл. 5 от актуалния Устав на дружеството (приет на 23.07.2015 г. от СОС) като „стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон".

След вливането на „Озеленяване" ЕАД устава на дружеството и основната дейност не са променени. Като допълнителна дейност е продължено производството на цветя, извършвано от „Озеленяване „ ЕАД в оранжерията, находяща се в кв. Дружба 2 , улица "Делийска воденица", до отдаването й под наем през 2017година.

II. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

1. Инвестиции, ремонти и строителство

През отчетната 2020 год. всички се убедихме, че огромни промени могат да настъпят за много кратък срок.

В създалата се през 2020 година обстановка, а именно обявеното извънредно положение и продължаващата противоепидемична обстановка, ръководството на „Пазари Юг" ЕАД промени приоритетите си и съответно фокуса се насочи към най-важните за момента дейности.

Във връзка с обявеното на 13.03.2020 год. извънредно положение на територията на Република България ни бе поставено предизвикателството да опазим здравето на работещите в Дружеството, на техните семейства, на нашите наематели, на всички клиенти на пазарните площадки и на всички около нас в условията на продължаваща пандемична ситуация, обусловена от разпространението на COVID-19.

Усилията ни бяха насочени към това да намерим баланса между предпазливостта и отговорността за здравето ни, от една страна, и необходимостта да продължим да работим и живеем относително нормално.

Администрацията на пазара и наемателите направихме всичко възможно и мисля, че успяхме да изградим взаимно доверие и подкрепа в името на спокойствието и безопасността на клиентите и връщането на пазарните площадки към нормална работа.

Всичките ни усилия бяха насочени към изграждането на една безопасна, сигурна, но и спокойна среда, която да гарантира не само запазване финансовата стабилност на Дружеството, но и запазване бизнеса на нашите наематели.

Поради това, инвестициите в ремонт и строителство през изтеклата година бяха сведени до минимум, като се извършваха текущи и аварийни ремонти, които не търпят отлагане.

Всички инвестиции, проекти и ремонти са пренасочени в бизнес плана на „Пазари Юг" ЕАД за 2021 год.

2. Анализ на основната икономическа дейност

Услугите, които предлага "Пазари Юг" ЕАД са възмездно предоставяне за ползване на открити и закрити площи и съоръжения на търговци, земеделски производители, занаятчии и лица със свободни професии за продажба на стоки и предлагане на услуги на крайния потребител. Отдаването под наем на обекти, терени и съоръжения на пазарните площадки се извършва по реда на Наредба за пазарите на територията на Столична община.

През 2020 г. се подготвиха, проведоха и приключиха шест групи конкурси за отдаване под наем на търговски маси (сергии), обекти (павилиони, складови помещения) и търговски площи (терени) на стопанисваните от дружеството пазарни площадки – „Красно село", „Борово" и „Иван Вазов", съобразно предвидения в Наредба за пазарите на територията на Столична община ред.

През отчетния период във връзка с разпространението на COVID 19 и обявената от Световната здравна организация степен на спешност за общественото здраве от международно значение по отношение на заболяването, както и във връзка с обявеното извънредно положение в Република България, на основание решение на Съвета на директорите на „Пазари Юг" ЕАД, беше отложен Конкурс 2/2020 година, предвид високия риск от провеждането му и незначителния интерес от страна на наематели към предлаганите обекти.

В резултат на проведените шест групи конкурси за отдаване под наем по реда на Наредба за пазарите на територията на Столична община през 2020 год. бяха сключени:

- 234 бр. договори за отдаване под наем на маси за сергийна търговия със срок 1 година.;
- 42 бр. договори за отдаване под наем на търговски обекти със срок 3 години;
- 6 бр. договори за отдаване под наем на търговски площи (терени) със срок 3години;

Сключването на договори за отдаване под наем след проведена конкурсна процедура са дългосрочни, което до голяма степен гарантира устойчивост на приходите от отдаване под наем на Дружеството.

Фиг. 1. *Приходи от отдаване под наем по пазарни площадки (в лв.)*

Пазарна площадка	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Увеличение /намаление 2020/2019
„Красно село"	1 483 982	1 430 870	1 246 221	14,82
„Иван Вазов"	488 316	468 776	519 058	10,72
„Борово"	175 737	169 285	171 445	1,28
Общо за „Пазари Юг"	2 148 035	2 068 931	1 936 724	6,82

Фиг.2. *Изменение в приходите спрямо предходни години /2018 – 2020 год./*



През 2020 г. се подготвиха, проведоха и приключиха два конкурса за отдаване под наем на обекти, находящи се извън пазарните площадки, стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД и офис помещения, находящи се в сграда на улица „Петко Каравелов" №5, собственост на Дружеството, съобразно чл. 40, ал.3 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала (Приета с Решение № 489 по Протокол № 22 от 22.10.2020г. на Столичен общински съвет)

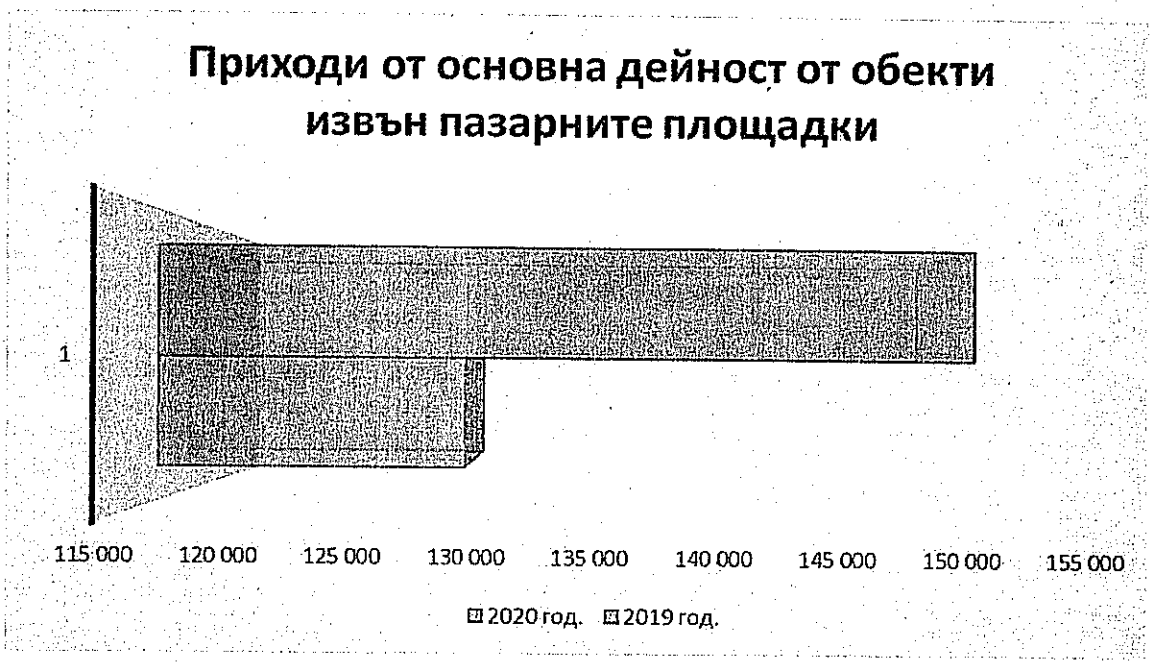
В резултат на проведените два конкурса за отдаване под наем по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала през 2020 год. бяха сключени:

- 9 бр. договори за отдаване под наем на офис помещения, находящи се в сграда на улица „Петко Каравелов" №5 със срок 3 години;

- 2 бр. договори за отдаване под наем на обекти находящи се извън пазарните площадки със срок 3 години;

- **Фиг. 3.** *Приходи от отдаване под наем на обекти извън пазарните площадки*

Обекти извън пазарните площадки	2019 год.	2020 год.	Увеличение/ Намаление
	129 254	152 865	18,27



Както е видно от приложените справки, приходите от наеми на пазарните площадки, както и средната заетост на обектите през 2020 год. са намалели, сравнено с 2019 год.

При анализиране на данните, трябва да се отчете факта, че в Конкурс 3/2020 год. за отдаване под наем на маси за сергийна търговия, обекти и терени, проведен през отчетния период са включени всички маси за сергийна търговия и обекти от отложения с решение на Съвета на директорите, Конкурс 2/2020 год., голяма част от които са трайно свободни и с неатрактивно местоположение, което дава отражение върху процента заетост на пазарна площадка „Красно село.

Отчитайки намалената заетост на обектите, трябва да се отбележи факта, че последният Конкурс 3/2020 год. беше проведен в извънредна и безпрецедентна до момента противоепидемична обстановка.

Обектите и терените спечелени на конкурс изискват влагането на сериозни инвестиции от страна на наемателите, а в създадената обстановка и неясното икономическо състояние на бизнеса, интереса към инвестиране в нови дейности намалява значително, а вече разработените бизнеси не поемат излишни рискове, което автоматично намалява предложените наеми и съответно приходите от основна дейност на „Пазари Юг" ЕАД.

Наблюдаващият се процес на намаляване приходите от основна дейност и търсенето на търговски обекти и терени като цяло се обяснява както с влошената епидемиологична обстановка в страната, така и с ограничаването на движението и останалите ограничителни мерки, предприети на територията на стопанисваните и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД, пазарни площадки, продиктувани от стриктното спазване на противоепидемичните мерки, въведени на територията на Република България и в частност на територията на Столична община.

От друга страна несигурната икономическа обстановка, все още действащите противоепидемични мерки, както и липсата на дългосрочна финансова сигурност също допринасят за намаляване на интереса на нови наематели за обектите на пазарните площадки стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД, тъй като в голяма степен наемателите на пазарните площадки са малки семейни фирми и земеделски производители.

При по-голяма част от наемателите, след въведените противоепидемични мерки, се наблюдава желание за сключване на краткосрочни наемни договори, с цел избягване на тежка финансова криза и неблагоприятни последици за бизнеса.

От друга страна, видно от посочените данни, при приходите от наеми на обекти находящи се извън пазарните площадки се наблюдава тенденция към увеличение.

Този факт може да се обясни с това, че тези обекти са предимно офис помещения, които не са пряко и драстично засегнати от въведените противоепидемични мерки и функционирането им не е пряко свързано с рестрикциите, въведени на пазарните площадки.

Въпреки въведените строги противоепидемични мерки на всичките си пазарни площадки, „Пазари Юг" ЕАД успя да запази до голяма степен заетостта на своите обекти, терени и съоръжения, като очакванията на Управителния орган на Дружеството са, че след отмяна на мерките и нормализиране на работния процес, приходите от основна дейност и нивата на заетост на обектите ще достигнат високите си нива от 2014-2015 година, преди вливането на

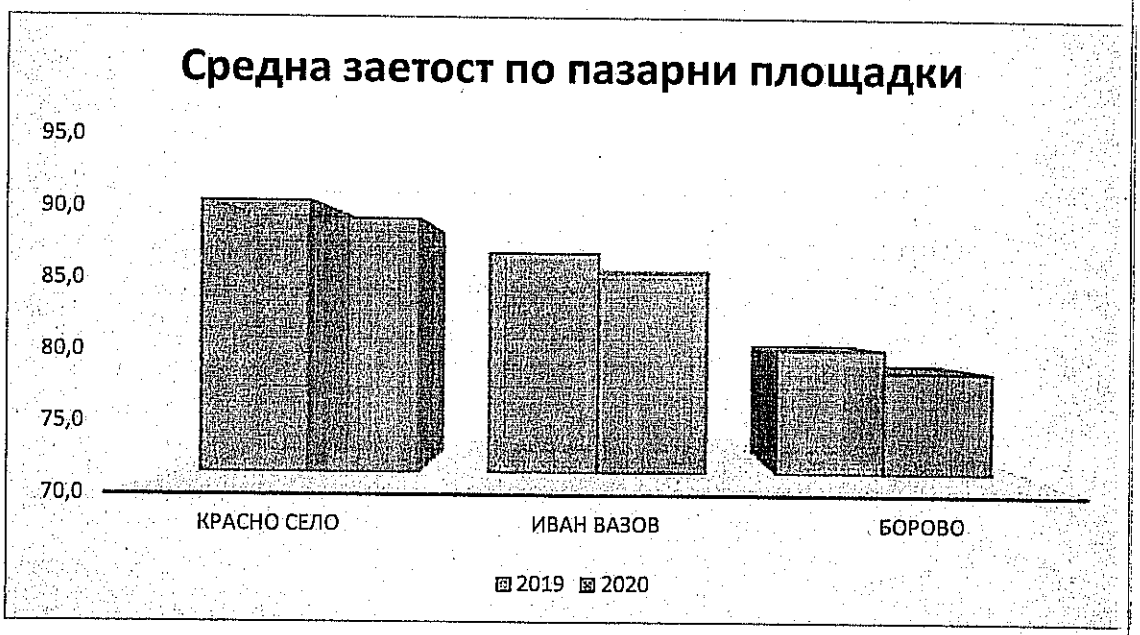
„Озеленяване“ ЕАД и затварянето на пазарна площадка „Красно село“ за строителството на третия лъч на Столичното метро.

- ***Средна заетост на пазарните площадки, стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг” ЕАД за 2020 година***

Постигнатата средна заетост към 31.12.2020 г. по пазарни площадки се запазва близо до нивата от предходната година, като отново най-висока е средната заетост на пазарна площадка „Красно село“.

Фиг.3. *Средна заетост по пазарни площадки %*

ПАЗАРНА ПЛОЩАДКА	2019 год.	2020 год.
Красно село	91.6	90.2
Иван Вазов	87.5	86.0
Борово	79.8	78.0



В тази връзка и отчитайки тенденциите към намаляване на приходите от наем на пазарна площадка „Красно село“, която е основен фактор в приходите на „Пазари Юг“ ЕАД, управителния орган на Дружеството положи всички възможни усилия за намаляване на разходите, което до някъде да компенсира намаляване на приходите следствие извънредната обстановка и спазването на противоепидемичните мерки.

Средни наемни цени маси за сергийна търговия, обекти и терени на пазарните площадки, стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД в лева за 1м²

	2019 г.	2020 г.
Пазар „Красно село"		
- маси	137	138
- павилиони	57	49
- терени	43	37
Пазар „Борово"		
- маси	100	81
- павилиони	15	15
- терени	12	20
Пазар „Иван Вазов"		
- маси	70	82
- павилиони	23	23
- терени	14	14

За разлика от приходите, заетостта на търговските площи, обекти и маси за сергийна търговия се задържа в почти постоянни нива спрямо същия период на 2019 година.

Въпреки стриктното спазване на всички противоепидемични мерки на всички пазарни площадки стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД, Дружеството успя да запази до голяма степен заетостта на своите обекти, терени и съоръжения.

Намаляването на приходи и средни цени се дължи и на инвазията на големите вериги хипермаркети на пазарни площадки „Борово" и „Иван Вазов", както и на затруднения достъп до пазарна площадка „Красно село", поради липса на градски транспорт и продължителното затваряне на централните входове на площадката, наложили се във връзка със строителството на метро станция „Красно село".

Средните наемни цени в лева на кв. метър през 2020 год. се запазват сравнително постоянни с тенденция към повишение, което е знак за повишаване на интереса към пазарните площадки стопанисвани и управлявани от Дружеството. Достигането обаче на средните цени и заетостта от 2016г. /преди затваряне на достъпа до пазарна площадка „Красно село/ ще бъде дълъг и бавен процес.

III. Финансово икономически анализ на резултатите от дейността

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, Годишният финансов отчет на „Пазари Юг" ЕАД за 2020 год. е изготвен към 31.12.2020 год.

При сравняване на отчетените резултати за 2020 год. спрямо предходната година се наблюдава увеличение на реализираните приходи от оперативна дейност. Същите са в размер на 4 472 хил. при 3 028 хил. за 2019 год.

Разходите за оперативна дейност на Дружеството през 2020 год. са в размер на 4 108 хил. лв., като в тях се включват разходи за обезценка на активи и вземания.

Значително по-високите разходи извършени за ежедневна дезинфекция на пазарните площадки, стопанисвани и управлявани от Дружеството и административните сгради, разходи за хигиенни и дезинфекциращи материали и препарати, допълнително наета охрана, необходима за осигуряване на пропускателния режим, допълнителни средства за извънреден труд и др. непланираните разходи на Дружеството във връзка със стриктно спазване на противоепидемичните мерки са разпределени, както следва:

- ✓ Допълнително наета охранителна фирма за осигуряване на пропускателния режим на пазарна площадка „Красно село" с осем поста
- ✓ Увеличаване на постовете на охранителната фирма за осигуряване пропускателен режим на пазарна площадка „Иван Вазов" и „Борово"
- ✓ Ежедневна дезинфекция на площта и съоръженията на пазарните площадки стопанисвани и управлявани от „Пазари Юг" ЕАД
- ✓ Закупуване и наемане на подвижни съоръжения за ограждане на трите пазарни площадки, стопанисвани и управлявани от Дружеството
- ✓ Закупуване на препарати за дезинфекция на площите и съоръженията, предпазни средства и консумативи за нуждите на служителите, наемателите и клиентите на „Пазари Юг" ЕАД.

В резултат на това счетоводната печалба за 2020 год. е в размер на 431 хил. лева.

ПОКАЗАТЕЛИ	ГОДИНА	
	2019	2020
Общо приходи от дейността	3028	4472
Общо разходи за дейността	2904	4116
Счетоводна печалба	124	431

След приключване на счетоводната 2020 год., Съветът на директорите на „Пазари Юг" ЕАД определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за периода, на базата на принципа за „действащо предприятие", като обосновано.

Основание за такъв извод дават и следните коефициенти

Показатели	Текуща година	Предходна година
	Стойност	Стойност
Рентабилност:		
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0,219	0,045
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0,041	0,009
Коеф. на рентабилност на пасивите	0,495	0,105
Коеф. на капитализация на активите	0,038	0,009
Ефективност:		
Коеф. на ефективност на разходите	1,110	1,044
Коеф. на ефективност на приходите	0,900	0,957
Ликвидност:		
Коеф. на обща ликвидност	2,378	3,671
Коеф. на бърза ликвидност	2,317	3,105
Коеф. на незабавна ликвидност	2,316	3,104
Коеф. на абсолютна ликвидност	1	1,067
Финансова автономност:		
Коеф. на финансова автономност	11,803	10,608
Коеф. на задлъжнялост	0,084	0,094

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения и привлечения капитал и на реалните активи.

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношенията приходи и разходи

- Ефективността на приходите показва размера на разходите, направени на 100 лв. приходи;

- Ефективността на разходите показва размера на приходите, получени при направени 100 лв. приходи;

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на фирмата да изплаща текущите си задължения /пасиви/ с наличните текущи /краткотрайни / активи.

Показателя за ликвидност през 2020 год. на „Пазари Юг" ЕАД сочат, че предприятието е ликвидно и не е изложено на ликвиден риск.

Показателите за финансова автономност са показатели на степента на финансова независимост на фирмата от кредитори.

Коефициентът на финансова автономност на дружеството, който по данни от счетоводния баланс към 2020 год. е 11,803 - или на 1 лв. привлечен капитал се падат 11,80 лв. собствен капитал.

До 31.12.2020 год. в „Пазари Юг" ЕАД не е извършвано изкупуване на собствени акции на дружеството - информация, изисквана на основание чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават от акциите на дружеството. Дружеството няма издавани облигации. Членовете на Съвета на Директорите не притежават специални права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Персоналът на дружеството към края на 2020 г. наброява 35 служители.

През отчетния период на Съвета на директорите са изплатени възнаграждения в съответствие с Методиката за определяне възнаграждението на членовете на изпълнителните и контролните органи в едноличните търговски дружества с общинско имущество в това число и едноличните търговски дружества с общинско имущество – лечебни заведения.

За 2020 год. на Дружеството е изготвен актюерски доклад за пресмятане на настоящата стойност на задълженията на фирмата за изплащане на дефинирани доходи на персонала, съгласно МСС-19.

Отчетените текущи разходи за 2020 год. за изплащане на дефинирани доходи на персонала по актюерската оценка са в размер на 9 хил. лв.

Съветът на директорите на „Пазари Юг" ЕАД счита, че не съществуват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Дружеството има потенциал за устойчиво бъдещо развитие на дейността си и през 2021 год.

Ръководството потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Съвета на директорите на „Пазари Юг" ЕАД е одобрило за издаване доклада за дейността с решение № 1 по Протокол № 110 от 14.06.2021 год.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

.....
/Ваня Вербовска/

ЗАМЕСТНИК ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

.....
/Петър Василев/

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

.....
/Николай Попов/