

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „Авеста трейд” АД

За 2018 година

„Авеста трейд” АД е търговско дружество, регистрирано в България и с адрес на управление: гр.София – п.к.1408, бул.“Витоша” № 133, ет.1. Съдебната регистрация на дружеството е по ф.д. № 467/1989г., с решение на Софийски градски съд от 04.05.1989г., идентификационен № 121027425 и ИН по ДДС BG121027425.

Регистрираният капитал на дружеството е 452146 лева, разпределен в 452146 броя поименни акции с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Записаният капитал е изцяло внесен.

Собственици на 432 257 броя акции или 95,601 % от капитала на дружеството са 11 физически лица. Дружеството притежава и обратно изкупени собствени акции – 19889 броя, представляващи 4,399 % от капитала.

„Авеста трейд” АД има едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав: председател – Доли Трендафилова, зам. председател – Юлиан Георгиев и Асен Каролев – член. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Каролев.

1. Развитие и резултати от дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период, предвид реализираните приходи, включва : отдаване под наем на собствени недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти и производство и продажба на грозде.

През отчетния период в дейността на дружеството е търсено оптимизиране на заетостта на притежаваните и отдавани под наем търговски обекти, както и на наемните цени, но въпреки това в размера на приходите от наеми е отчетено намаление /през 2018г. – 2307 хил. лв., в сравнение с

2017г. – 2354 хил. лв./ или около 47 хил. лв., което е следствие от останалите известно време свободни обекти.

През годината дружеството е реализирало приходи от производство и продажба на грозде в размер на 32 хил.лв./ за 2017г. – 43 хил. лв./

През отчетния период е извършена продажба на няколко недвижими имоти, а именно : сграда с гараж и поземлени имоти с адрес – гр.София, ул.“В.Чекаларов“ № 35, сграда /складово помещение/ и поземлен имот с адрес гр.София, ул.“Георг Вашингтон“ № 27, магазин с адрес гр.София, ул.”Професор Кирил Попов” № 59, магазин с адрес гр.София, ул.”Граф Игнатиев” № 11, павилион на адрес гр.София, бул.”Гоце Делчев” № 150, ½ ид.части от поземлени имоти с пл.№ 2825 и 2826 в Студ.град, както и на ДМА - МПС Ауди Ку 5, придобит през 2012г. и напълно амортизиран.

През годината са придобити : незастроен поземлен имот в гр.София, район Студентски, м.“Американски колеж“, ул.“Свети Климент Охридски“, ид.части от поземлен имот и сграда /складово помещение/ с адрес гр.София, ул.“Георг Вашингтон“ № 27 от Областна администрация - София и от частно лице, след което имота е продаден. По давност е придобита и 1/6 ид.част от магазин в гр.София, ул.“Позитано“ № 86, както и е продължен ремонта на обект – 2-ри етаж на Търг.център Витоша, бул.“П.Владигеров“ № 15 и направа на паркинг на обекта.

През отчетния период са извършени ремонти на сгради на стойност 111 хил.лв. и са направени застраховки на недвижимите имоти за 16 хил.лв.

През годината са усвоени банкови кредити в размер на 254 хил.лв., както и са погасени задължения по банкови кредити в размер на 1678 хил.лв., съгласно погасителните планове на договорите.

Към 31.12.2018г. наличните парични средства са в размер на 248 хил. лв. (през 2017г. - 339 хил.лв.), от които 195 хил. лв. по разплащателни сметки и 53 хил. лв. – в брой : 43 хил.лв. и 5 хил.евро.

За 2018 година дружеството е реализирало балансова печалба в размер на 290 211 лв.

2. Анализ на финансовите показатели

2.1. По баланса на предприятието

2.1.1 Активи

2.1.1.1 Нематериални ДА – отчетна стойност 18 хил.лв., от които програмни продукти /9 хил. лв./ и търговска марка /9 хил.лв./; всички активи са изцяло амортизирани ; няма никаква промяна в сравнение с предходния период /2017г./.

2.1.1.2 Материални ДА

- Земи – 2226 хил.лв.(през 2017г. – 3722 хил.лв.), придобити през периода 203 хил.лв., отписани/продадени/ - 1700 хил. лв.
- Сгради – 5148 хил.лв. (през 2016г. – 5888 хил.лв.), придобити през периода – 82 хил.лв., отписани/продадени/бракувани - 468 хил.лв.; начислени амортизации – 488 хил.лв. ; отписани амортизации – 134 хил.лв.).
- Машины, апаратура, компютри – 2 хил.лв. (през 2017г. – 12 хил.лв.), придобити през периода - няма, отписани /продадени/бракувани - 7 хил.лв. ; начислени амортизации – 10 хил.лв. ; отписани амортизации – 7 хил.лв.
- Транспортни средства – 130 хил.лв. (през 2017г. – 97 хил.лв.), придобити през периода – 84 хил.лв. ; отписани /продадени/бракувани – 76 хил.лв. ; начислени амортизации – 51 хил.лв. ; отписани амортизации – 76 хил.лв..
- Съоръжения и други ДМА – 316 хил.лв. (през 2017г. – 338 хил.лв.), придобити през периода - 39 хил.лв.; отписани/ продадени/бракувани/ - 68 хил.лв. ; начислени амортизации – 47 хил.лв. ; отписани амортизации – 54 хил.лв.
- Предоставени аванси и разходи за придобиване на ДМА – 2818 хил.лв. (през 2017г. – 2757 хил.лв.), направени през периода - 656 хил.лв.; приключени - 595 хил.лв.

2.1.1.3 Дългосрочни финансови активи

- Акции/дялове в дъщерни предприятия – 362 хил.лв. (през 2017г. – 362 хил.лв.) – без промяна.

- Акции/дялове в асоциирани и смесени предприятия – 1074 хил.лв. (през 2017г. – 1074 хил.лв.) – без промяна.
- Изкупени собствени акции – 84 хил.лв. (през 2017г. – 84 хил.лв.) – без промяна.

2.1.1.4 Отсрочени данъци – 2 хил.лв. (през 2016г. – 5 хил.лв.), възникнали - 2 хил.лв., отписани - 5 хил.лв.

2.1.1.5 Материални запаси

- Стоки – 0 хил.лв. (през 2017г. – 0 хил.лв.) – без промяна.

2.1.1.6 Вземания

- От клиенти - 680 хил.лв. (през 2017г. – 558 хил.лв.), от които над 1 година 330 хил.лв. (през 2017г. – 264 хил.лв.).
- От свързани предприятия – 135 хил.лв. (през 2017г. – 135 хил.лв.), от които над 1 година - 135 хил.лв. (през 2017г. – 8 хил.лв.).
- Други вземания – 1150 хил.лв. (през 2017г. – 1100 хил.лв.), от които над 1 година 879 хил.лв. (през 2017г. – 1030 хил.лв.), включва вземания от подотчетни лица, вземания по съдебни спорове, присъдени вземания, вземания по разчети за гаранции, по разчети за лихви и други дебитори (в т.ч. заеми и цесии)

2.1.1.7 Краткосрочни инвестиции – 10 хил.лв. (през 2017г. – 10 хил.лв.) – без промяна ; представляват 1014 бр. поименни акции със стойност 10 лв., представляващи 0,0177 % от капитала на Общинска банка АД.

2.1.1.8 Парични средства – 248 хил.лв. (през 2017г. – 339 хил.лв.) ; от тях 195 хил. лв. по разплащателни сметки и 53 хил. лв. – в брой : 43 хил.лв. и 5 хил.евро.

2.1.1.9 Разходи за бъдещи периоди – 464 хил.лв. (през 2016г. – 10 хил.лв.), възникнали през периода 794 хил.лв., признати като текущ разход 340 хил.лв.

2.1.2 Пасиви

- 2.1.2.1** Записан капитал – 452 хил.лв. (без промяна).
- 2.1.2.2** Резерв от последващи оценки – 1426 хил.лв. (през 2017г. – 1538 хил.лв.) – отписан е резерв 112 хил.лв., вследствие на продажби на ДМА.
- 2.1.2.3** Законови резерви – 45 хил.лв. (през 2017г. – 45 хил.лв.) – без промяна ; достигнат е задължителния праг от 1/10 от записаният капитал на дружеството.
- 2.1.2.4** Други резерви – 132 хил.лв. (през 2017г. – 132 хил.лв.) – без промяна ; остатък от извършената през 1997г. ревалоризация на активите.
- 2.1.2.5** Неразпределена печалба от минали години – 5816 хил.лв. (през 2017г. – 5719 хил.лв.) ; увеличение – от прехвърляне на текущата печалба от 2017г. – 385 хил.лв. и отписан резерв от последващи оценки – 112 хил.лв. и намаление – 400 хил.лв. – от разпределени дивиденди.
- 2.1.2.6** Непокрита загуба – 1501 хил.лв. (през 2017г. – 1501 хил.лв.) – без промяна.
- 2.1.2.7** Текуща печалба – 290 хил.лв. (през 2017г. – 385 хил.лв.).
- 2.1.2.8** Провизии за неизползвани отпуски – 24 хил.лв. (през 2017г. – 52 хил.лв.)
- 2.1.2.9** Задължения към фин.предприятия – 7170 хил.лв. (през 2017г. – 8594 хил.лв.), от които до 1 година – 1182 хил.лв. и над 1 година – 5988 хил.лв. ; през периода предприятието е погасявало задълженията си по кредитите, съгласно погасителните планове.
- 2.1.2.10** Получени аванси – няма ; (през 2017г. – 98 хил.лв.) – извършена е продажба и на двата недвижими имота : на ул.“Г.Вашингтон” 27 и на ул.“В.Чекаларов“ № 35, за които са били преведени авансите.

2.1.2.11 Задължения към доставчици – 116 хил.лв. (през 2017г. – 129 хил.лв.) – намаление на задълженията ; от тях до 1 година – 69 хил.лв. и над 1 година – 47 хил.лв.

2.1.2.12 Други задължения – 582 хил.лв. (през 2017г. – 551 хил.лв.) – малко увеличение на задълженията ; статията включва : задължения към персонала – 34 хил.лв. и към осигуряването – 8 хил.лв., задължения за съучастия – 27 хил.лв., данъчни задължения – 207 хил.лв., задължения по внесени гаранции – 188 хил.лв., други заеми и дългове – 71 хил.лв. и задължения към други кредитори – 46 хил.лв.

2.2. По Отчета за приходите и разходите на предприятието

2.2.1 Разходи

2.2.1.1 По оперативната дейност - налице е увеличение на разходите, основно на разходите за външни услуги и на балансовата стойност на продадени активи.

- разходи за материали – 30 хил.лв. (през 2017г. – 26 хил.лв.) – двойно намаление.

- разходи за външни услуги – 717 хил.лв. (през 2017г. – 372 хил.лв.) – увеличение почти 1,9 пъти.

- разходи за възнаграждения – 271 хил.лв. (през 2017г. – 264 хил.лв.) – почти без промяна.

- разходи за осигуровки – 46 хил.лв. (през 2017г. – 48 хил.лв.) – незначително намаление.

- разходи за амортизации – 596 хил.лв. (през 2017г. – 595 хил.лв.) – почти без промяна.

- други разходи – 2601 хил.лв. (през 2017г. – 447 хил.лв.), от които 2208 хил.лв. балансова стойност на продадени активи ; при елиминиране на това перо стойността на „други разходи” е 393 хил.лв, при 195 хил.лв. през 2017г.

2.2.1.2 По финансова дейност

- Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 1 хил.лв. (през 2017г. – 1 хил.лв.) – без промяна.

- Разходи за лихви и други финансови разходи – 397 хил.лв. (през 2017г. – 483 хил.лв.) – намаление поради намалението и на самите кредитни експозиции ; статията включва разходи за лихви – 433 хил.лв. и други финансови разходи – 50 хил.лв. (през 2017г. съответно – 347 хил.лв. и 50 хил.лв.)

2.2.2 Приходи

2.2.2.1 От оперативната дейност

2.2.2.1.1 Нетни приходи от продажби

- на продукция – 32,5 хил.лв. (през 2017г. – 43 хил.лв.) – намаление на приходите, поради характеристики на реколтата – количество и качество на производство и продажбите.

- на стоки – няма (през 2017г. – 60 хил.лв.).

- на услуги – 2307 хил.лв. (през 2017г. – 2371 хил.лв.) – от които всички приходи са от наеми, през 2017г. приходите от наеми са 2354 хил.лв., което намаление е резултат от продадени обекти, както и незаети такива.

- други приходи – 2620 хил.лв. (през 2017г. – 142 хил.лв.) – увеличение поради повече продажби на имоти ; приходи от продажба на ДМА – 2502 хил.лв. и други приходи – 118 хил.лв. (през 2017г. съответно – 110 хил.лв., и 32 хил.лв.)

2.2.2.2 От финансова дейност

- приходи от участия – 18 хил.лв. (през 2017г. – 3 хил.лв.) – получен дивидент от притежаваните собствени акции в дружеството.

- други лихви и финансови приходи – 20 хил.лв. (през 2017г. – 26 хил.лв.) – предимно приходи от лихви.

2.2.3 Печалба от обичайна дейност – 338 хил.лв. (през 2017г. – 409 хил.лв.) – намаление.

2.2.4 Счетоводна печалба – 338 хил.лв. (през 2017г. – 409 хил.лв.).

2.2.5 Балансова печалба – 290 хил.лв. (през 2017г. – 385 хил.лв.)

3. Важни събития след датата, към която е съставен ГФО – няма.

4. Бъдещо развитие на предприятието

Бъдещото развитие на „Авеста трейд“ ще се реализира при осъществяване на дейностите : отдаване под наем на собствени недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти /продажба на стари, нискорентабилни собствени имоти и евентуално покупка на нови, доходоносни такива), производство и продажба на грозде . Предвижда се да се запази сегашното ниво или малко да се увеличи заетостта на обектите и на приходите от наеми. Да се увеличат производството и продажбите на грозде, предвид навлизането на насажденията в технологичния максимум, както и да се засадят нови, високодобивни сортове на останалите незасадени земеделски терени в с.Изворово, предвид одобреното финансиране от ДФ“Земеделие“. Очаква се въвеждане в експлоатация и на втори етаж на Търговския център в ж.к.”Люлин”, който да увеличи приходите на дружеството с отдаването си под наем.

5. Действия в областта на НИРД – няма.

6. Информация по чл.187д от Търговски закон

Във връзка с информацията по чл.187д от Търговския закон, през периода няма придобивания и продажби на собствени акции, така че притежаваните собствени акции от дружеството към 31.12.2018г. са останали без промяна, а именно 19889 броя поименни акции, представляващи 4,399 % от капитала.

7. Наличие на клонове на предприятието – няма такива.

8. Управление и хеджиране на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са : валутен риск, ценови риск, кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Валутният риск за дейността на предприятието е хеджиран дотолкова, че в договорите за наеми, месечните наемни цени са определени в евро и в лева. Ценовият риск също е хеджиран с помощта на валутни клаузи в договорите, но освен това са залегнали и определени процедури за периодично актуализиране на цените. При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Този риск е хеджиран, чрез клауза в договорите, според която наемателите внасят гаранция за добросъвестно изпълнение на задълженията си, която може да се използва за погасяване на възникнали задължения. По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при обичайни, пазарни условия. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ. Във връзка с намаляването на ликвидния риск дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

28.02.2019г.
гр.София

Изп. Директор :

/ А. Каролев /

