
„БУТЕД“ АД

Адрес: гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“ №166

Тел 056/810381; 056/810317

ЕИК по Булстат: 812117147

E-mail: buted1@abv.bg

ДОКЛАД
за дейността на „БУТЕД“ АД
за годината, приключваща на 31.12.2018 г.

Съдържание:

1. Увод
2. Регистрация и основни дейности на дружеството
3. Акционерен капитал
4. Организационна структура
5. Контрол, сделки с капиталови инструменти и промени в капитала
6. Кратък преглед на състоянието на пазара
7. Организация на дейността
8. Финансов отчет и анализ
9. Управление на риска
10. Перспективи за развитие
11. Отговорност на ръководството

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

1. УВОД

Ръководството изготвя годишен доклад за дейността на „Бутед“ АД (дружеството) в съответствие с разпоредбите на Глава седма от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Настоящият доклад съдържа изложение за дейността през 2018 година, както и целите за постигане през следващите отчетни периоди. Финансовата информация в доклада е базирана на финансовия отчет на дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 година, изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в Република България, последно актуализирани с ПМС №394/30.12.2015 година, в сила от 01.01.2016 година.

2. РЕГИСТРАЦИЯ И ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Бутед“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Бургаския окръжен съд по фирмено дело № 4938 по описа за 1993 г., със седалище и адрес на управление – гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“ №166.

През 2018 година „Бутед“ АД извършва дейности в областта на отдаване под наем и управление на търговски и складови площи, както и всякакви други сделки и операции, незабранени с нормативен акт.

Основните приоритети в дейността на ръководството на „Бутед“ АД са насочени към запазване на позициите на дружеството в районен мащаб в областта на отдаването под наем и управлението на търговски и складови площи.

3. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

По силата 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 реструктуриране 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 края на отчетния период акционери в дружеството са, както следва:

- „Книбекс“ ООД – с 96.93% участие в капитала;
- Група физически лица – с 3.07% участие в капитала.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„Бутед“ АД няма разкрити клонове и представителства.

Дружеството се управлява от Общо събрание и Съвет на директорите.

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

През 2018 година Съветът на директорите е в състав: Никола Пеев Шиваров – Изпълнителен директор, Пламен Кирилов Киряков – Председател на Съвета на директорите, Киро Дойков Тодоров – Член на Съвета на директорите.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2018 година възлизат на 108 хил. лв. (информация по чл.247, ал.2, т.1 от Търговския закон).

Към 31.12.2018 г. заети в дружеството са трима работници и служители, с всеки от които е сключен трудов договор.

5. КОНТРОЛ, СДЕЛКИ С КАПИТАЛОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА

- **Информация по чл.187д от Търговския закон.** Дружеството не притежава собствени акции към 31 декември 2018 година и към 31 декември 2017 година. През 2018 година не са придобивани и прехвърляни собствени акции. Към настоящия момент на ръководството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в състава на акционерите.

Акциите на дружеството не се търгуват на официалния фондов пазар.

През отчетния период няма настъпили промени в номиналната стойност на записания и внесен капитал.

- **Информация по чл.247, ал.2, т.2 от Търговския закон.** През 2018 година не са придобивани, притежавани и прехвърляни от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

- **Информация по чл.247, ал.2, т.3 от Търговския закон.** Членовете на Съвета на директорите нямат преференциални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

- **Информация по чл.247, ал.2, т.5 от Търговския закон.** През отчетната година няма сключени с дружеството договори от членовете на Съвета на директорите, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **Информация по чл.247, ал.2, т.4 от Търговския закон.** Оповестяваме следната информация за членовете на Съвета на директорите относно участието им в собствеността и управлението на други дружества към 31 декември 2018 година:

Член на Съвета на директорите	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети	Участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници; притежаване на повече от 25% от капитала на друго дружество
Пламен Кирилов Киряков	- член на СД на „СИЛЕКСА“ АД - прокурист на „ПСФК ЧЕРНОМОРЕЦ БУРГАС“ АД - управител на „НИПЕЦ“ ЕООД	- 85% от капитала на „Артмобел“ АД

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Киро Дойков Тодоров	- управител на „ЕКОМИЛКАГРО - ТОДОРОВ“ ЕООД - член на УС на Сдружение „МИГ Средец“	- едноличен собственик на капитала на „ЕКОМИЛКАГРО - ТОДОРОВ“ ЕООД
Никола Пеев Шиваров	- член на СД и изп.директор на „СИЛЕКСА“ АД - управител на „НИПЕШ“ ЕООД, „ЕВРОСТРОЙКОМЕРС“ ЕООД, „ДИГЕНИ“ ООД – в ликвидация	- едноличен собственик на капитала на „ЕВРОСТРОЙКОМЕРС“ ЕООД

6. КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА

Дейностите, развивани от „Бутед“ АД, се отличават с различна пазарна характеристика.

Към края на 2018 година клиентите на дружеството са три на брой търговци – наематели на предоставяните от „Бутед“ АД под наем търговски и складови площи в Бургас, Поморие и Айтос.

Дружеството има трайни традиции на пазара по отдаване под наем на складови площи на територията на гр. Бургас. Въпреки това, по наблюдения и проучвания на ръководството, в гр. Бургас през последните години е налице постоянен спад в търсенето на търговски и складови площи под наем, особено на такива, находящи се в стари или не добре поддържани складови бази. Тук трябва да отбележим, че с изключение на изграденото през 2010 г. стоково тържище „Зеленчукова борса“, останалите бази, собственост на дружеството, в по-голямата си част са значително амортизирани, което от своя страна води до недостатъчно добра реализация, загуба на потенциални клиенти и занижени приходи от наеми. Дейността на дружеството в градовете Поморие и Айтос бе допълнително затруднена от действията на частни съдебни изпълнители по изпълнителни дела, по които „Бутед“ АД е длъжник.

Все по-сериозна е конкуренцията от страна на търговски дружества и частни лица, които предлагат търговски площи в по-добро общо състояние в различни райони на гр. Бургас

С цел да минимизира пазарния риск „Бутед“ АД е сключило дългосрочен договор за наем, стопанисване и управление на недвижими имоти с търговско дружество – наемател на основната част от собствените си складово-търговски бази за търговия на едро с хранителни и промишлени стоки и търговски обекти – Складови бази в град Бургас, ул. „Цар Калоян“ №166 и ул. „Марица“ 2а, Складова база в град Поморие, както и Стоково тържище („Зеленчукова борса“) в Северна промишлена зона, гр. Бургас.

С всеки от останалите клиенти на дружеството са сключени договори за наем. Наемните цени варират в сравнително голям диапазон в зависимост от местоположението и състоянието на отдадения под наем обект. Наемите са платими ежемесечно – в началото на всеки месец. Политиката на дружеството за ограничаване на кредитния риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения в съответния срок и размер, включва депозирание от всеки наемател в „Бутед“ АД на размера на месечния наем до прекратяване действието на съответния договор.

Поради факта, че през последните години на пазара, свързан с търговия със спортни стоки и фитнес уреди, дружеството е имало сериозно отстъпление в реализираните приходи, причинено

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

както от икономическа обстановка, така и от навлизането на все повече конкурентни търговци, Съветът на директорите на „Бутед“ АД взе решение да преустанови търговията със спортни стоки и артикули, нещо повече – сградата на магазина в гр. Бургас бе продадена през месец юни 2016 година. През 2018 година „Бутед“ АД е реализирало приходи само от инцидентни продажби на спортни артикули.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА

Отдаването под наем на търговски и складови площи е основната част от дейността на дружеството през последните години. Дружеството разполага със собствени складови бази, разположени на територията на гр. Бургас, гр. Айтос и гр. Поморие. Търговските и складови бази, стопанисвани от „Бутед“ АД, са изградени и оборудвани така, че да предоставят възможност за съхранение и търговия с различни стоки - хладилни помещения, подходящи за съхранение на хранителни и бързоразвалящи се продукти; складове, предназначени за съхранение на парфюмерия и козметика, текстил, платове, обувки, електрически, ВиК и строителни материали, алкохолни и безалкохолни напитки, бяла и черна техника, мебели, канцелария и други.

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

- ✓ Складова база в Северна промишлена зона, гр. Бургас, до завод „Спартак“, представляваща стоково тържище - „Зеленчукова борса“.
- ✓ Складова база в гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“ №166. 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 в гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“ № 162.
- ✓ Складова база, находяща се в гр. Айтос, Промислена зона. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.
- ✓ Складова база, находяща се в гр. Поморие, ул. „Княз Борис Първи“ № 142. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

Предвижданията са и в бъдеще отдаването под наем на складови и търговски площи да заема основна част от дейността на дружеството.

8. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И АНАЛИЗ

Показателите, изследващи финансовото и имуществено състояние на „Бутед“ АД, гр. Бургас, са представени по-долу в изложението в таблична форма.

Данните, необходими за анализа, са представени във финансовия отчет на дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 година.

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	Стойност в хил. лв.
Финансов резултат	790
Нетни приходи от продажби	660
Приходи от дейността	1 796
Разходи за дейността	992
Собствен капитал	4 194
Пасиви	2 988
Сума на реални активи	7 176
Краткотрайни активи	2 821
Краткосрочни пасиви	1 304
Краткосрочни вземания	2 621
Парични средства	18
Средна наличност на краткотрайни материални активи (КМА)	183
Материални запаси	182
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	Стойност
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ (финансов резултат/нетен размер на приходите от продажби)	1.20
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (финансов резултат/собствен капитал)	0.19
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ (финансов резултат/пасиви)	0.26
Коефициент на капитализация на АКТИВИТЕ (финансов резултат/сума на реални активи)	0.11
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ	Стойност
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ (разходи за дейността/приходи от дейността)	0.55

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ (приходи от дейността/разходи за дейността)	1.81
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	Стойност
Коефициент на ОБЩА ликвидност (краткотрайни активи/краткосрочни пасиви)	2.16
Коефициент на БЪРЗА ликвидност (краткосрочни вземания и инвестиции + парични средства/краткосрочни пасиви)	2.02
Коефициент на НЕЗАБАВНА ликвидност (краткосрочни инвестиции + парични средства/краткосрочни пасиви)	0.01
Коефициент на АБСОЛЮТНА ликвидност (парични средства/краткосрочни пасиви)	0.01
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	Стойност
Коефициент на финансова автономност (собствен капитал/пасиви)	1.40
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	0.71

9. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

„Бутед“ АД има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- ✓ Риск на паричния поток - риск, произтичащ от колебанията в размера на бъдещите парични потоци, свързани с финансов инструмент.
- ✓ Кредитен риск - риск, произтичащ от възможността предприятието да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността предприятието да получи в пълен размер финансов актив, но на по-късна дата от уговорената. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения в съответния срок и размер. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.
- ✓ Ликвиден риск - риск, произтичащ от възможността предприятието да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността предприятието да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Дружеството не очаква бъдещите изходящи парични потоци да възникнат значително по-рано или на значително различни суми от договорените падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви.

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

- ✓ Ценови риск - риск, произтичащ от колебанията в цената на финансов инструмент, който в зависимост от вида на финансовия инструмент може да бъде:
 - валутен риск - риск, произтичащ от промени във валутен курс;
 - лихвен риск - риск, произтичащ от промени в лихвен процент;
 - пазарен риск - риск, произтичащ от промени в пазарна цена.

Рискът е, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати при промяна на пазарните цени, на курса на чуждестранната валута, на лихвените проценти или на цените на капиталови инструменти. Целта на управлението на пазарният риск е да се контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвращаемостта.

Съветът на директорите носи отговорност за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Провежда се политика, установяваща лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинират се правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

10. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

Ръководството на дружеството изразява своето желание и решимост да продължава да работи за нормалното функциониране и развитие на „Бутед“ АД на пазара на недвижими имоти в Бургас и региона, въпреки несигурността в пазарната среда и множеството потенциални рискове. Съветът на директорите и занапред ще продължи да се фокусира върху подобряване на финансовото състояние на дружеството и повишаване на ефективността от дейността, като за постигане на набелязаните цели са обсъдени и предприети необходимите стъпки и бъдещи действия.

11. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по българското счетоводно законодателство Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в Република България. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с НСС, приложими в Република България.

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

27 февруари 2019 година

Изпълнителен директор:.....

Никола Пеев Шиваров