

„ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО – ПЛЕВЕН” АД

Д О К Л А Д

**ЗА ДЕЙНОСТТА
„ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО - ПЛЕВЕН” АД
ЗА 2010 година**

**м. Февруари 2011 г.
гр. София**

**Председател на СД:
/Х. Анчев/**

I Преглед на развитието и резултатите от дейността на „Търговия на едро – Плевен” АД, както и неговото състояние заедно с основните рискове, пред които е изправено.

Уважаеми дами и господа,

Отчетната 2010 г., за „Търговия на едро – Плевен” АД, ще остане като запомняща се, трудна и в същото време относително успешна, на фона на икономическото състояние в което се намира страната и сродни като нас фирми.

Макар и с много надежди за бавно навлизане в кризата, тя беше още по-дълбока и фатална за бизнеса, банките и в други отрасли. Критично намаля покупателната способност на населението, фалираха повече от 20 % от фирмите, а останалите работиха символично което доведе до нова вълна от безработица.

Всичко това се отрази крайно негативно в нашата работа и доведе до отлив на наематели, свободната площ достигна до 4500 кв. м. На фона на това продължиха да се строят нови търговски комплекси, търговски вериги „Лидъл”, „Пени”, както и втори „Кауфланд”, „Билла”, „Лайф” и други.

Всеобщата криза принуди, десетки фирми, поради закриване или спиране на основната си дейност да предлагат под наем сгради на символични цени около 1-1,50 лв. за един кв. м. площ. Не е възможно, всички тези и много други негативни фактори да не се отразят на нашата работа, което доведе до:

- фалираха през годината повече от 15 фирми
- друга група наематели оптимизираха своите разходи, състав, както и използвани площи
- трета група наематели, оцеляват, но просрочват и плащат на части своите задължения за наем и консумативи.

Съгласувано със СД, оперативното ръководство актуализира своите антикризисни мерки и действия, които доведоха до относително намаляване последствията от кризата. Най общо те се свеждат до:

- Провеждахме ежедневна и близка работа с наемателите и особено с десетките фирми които имаха намерение да напуснат. Съвместно, чрез преговори с тях, оптимизирахме наетата площ,

7

като преградихме по-големите складове и създадохме по-малки. Извършихме единични корекции в цената на наем, поехме част от разхода за охрана и обща ел. енергия с цел да се запази като постоянна величина наемите за използване на даден склад.

- Периодично в трудните месеци имахме преференциални наеми за една година в зависимост от наетата площ, размера на капиталовложенията и вида дейност. Въведохме и наеми като: встъпителни, пакети преференциални и други, което доведе до намаляване на текучеството и запазване на много фирми.

- Изключително рисково, трудно, но решително приехме курса за незабавно решаване на проблеми с течове на покриви, ремонти и др., като бяхме принудени да използваме кредит в размер на 100 000 лева.

- Минимизирахме разходите за ФРЗ, материали, горива, ел. енергия и други и през 2010 г. обвързвахме заплащането с крайните резултати на дружеството.

- Проведохме поредица от срещи с Областната управа, Народни представители и Кмета на гр. Плевен, и по този начин извършихме неотложен ремонт на външен път /подход/ от около 400 м. до дружеството със средства на Община Плевен и Министерството на финансите.

- Постигнахме и през отчетната 2010 г., пълна събираемост на приходите от наем и консумативи, което доведе до възможност да обслужваме кредита и покриваме всички разходи през цялата година.

Всички тези мерки и приложени много други прийоми на работа доведоха и своя резултат, като целяхме да овладеем процесите на масовото напускане. Наемите са били м. Януари 2010 г. 39 443 лв. а в края на годината м. Декември 2010 г. 35 552 лв., т.е. само с 3860 лв., при други сродни които намалиха приходите от наем е повече от 40 %. Средна цена за 1 кв. м. м. Януари 2010 г. е била 3,00 лв., а в края на годината – 2,87 лв., т.е. само с 13 стотинки намаление.

Това са доста удовлетворителни резултати във втората година от кризата в страната ни.

7

Инвестиционната програма беше преизпълнена, като вложихме средства за строителство и ремонт в размер на 176 942,16 лв. с ДДС.

Това за нас е над очакванията и гордост, защото извършихме строително-ремонтна дейност на решаващи обекти, които ако не бяха изпълнени може би щяха да напуснат повече от ½ от наемателите и да изпаднем в несъстоятелност и фалит.

По важни от тях са:

- Ремонт покрив на обект „Зарядна работилница” за 86 078 лв.

- Ремонт покрив на „Битова сграда” /ЕИЦ/ на стойност 33 895 лв.

- Ремонт фасади складова база 6 324 лв.

- Ремонт адм. сграда и преустройство офис IV етаж 2 500 лв.

- Ремонти по стопански начин и др.

Всички ежедневни за годината стотици ремонти се извършват по стопански начин. Тук включваме и постоянните ремонти и преустройството на ел. хранване, В и К и поддръжка на зелените площи и дърветата, които са на площ от над 30 декара.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И АКТИВИ

1. Собствения капитал на „Търговия на едро – Плевен” Ад гр. Плевен е в размер на 771 хил. лв. от които: основния капитал 236 553 лева разпределен в 236 553 броя обикновени акции по 1 /един/ лев, преоценъчен резерв – 129 хил. лв., законови резерви 16 хил. лв., допълнителни резерви 437 хил. лв., непокрита загуба 29 хил. лв. и загуба за текущия период 19 хил. лв.
2. Балансовата стойност на дълготрайните активи е 817 хил. лв. в т.ч. Земи – 56 хил. лв., Сгради – 486 хил.лв., Машини и оборудване – 1 хил. лв., Съоръжения и други – 76 хил. лв., Разходи за придобиване на дълготрайни активи – 4 хил. лв. и Инвестиционни имоти – 194 хил. лв.

7

3. Към 31.12.2010 г. бързо ликвидните активи /пари и вземания/ са 65 хил. лв. и са с 12 хил. лв. повече от предходната 2009 г.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Разходите на дружеството през 2010 г. са на стойност **541** хил. лв. и имат следния структурен вид:

1. Разходи за материали	17 хил. лв. – 3,14 %
2. Разходи за външни услуги	144 хил. лв. – 26,62 %
3. Разходи за амортизации	44 хил. лв. – 8,13 %
4. Разходи за възнаграждения	242 хил. лв. – 44,73 %
5. Разходи за осигуровки	56 хил. лв. – 10,35 %
6. Други разходи	1 хил. лв. – 0,18 %
7. Балансова стойност на продадените стоки и материали	31 хил. лв. – 5,74 %
8. Банкови такси и лихви	<u>6 хил. лв. – 1,11 %</u>

541 хил. лв. 100,00 %

1. Разходи за материали

Тези разходи при извършването им са прецизирани и преценявани в зависимост от необходимостта. В тях са включени:

- Разходи за горива и смазочни материали – 6 хил. лв.
- Резервни части – 2 хил. лв.
- Канцеларски материали – 1 хил. лв.
- Строителни материали – 4 хил. лв.
- В и К и ел. материали – 2 хил. лв.
- Други материали и инструменти – 2 хил. лв.

2. Разходи за външни услуги

В тази група са включени важни за дейността разходи и услуги извършени от външни контрагенти, разходи свързани с ремонт, поддръжка и подобрения на имуществото на дружеството.

7

В резултат от опита натрупан от предходните години и тук е изграден подход за контрол и намаляване на разходите включени в тази група.

2.1 Разходите за съобщителни и пощенски услуги са на стойност 4 718 лв. – със Заповед на Прокуриста са въведени лимити на всеки телефонен пост. Лимитите не са актуализирани от 2001 г. Превишенията над тях се заплащат от ползвателите на телефона.

2.2 Разходите за осветление, отопление и вода са на стойност 12 771 лв. Средния месечен разход е в размер 1 064 лв. С тази сума на разхода се усигорява нуждата от отопление, използване на товарни асансьори и нуждата от вода.

Това разпределение на разходите е постигнато в резултат от работата ни с наемателите, които съобразно с обема на консумацията поемат и част от разходите на дружеството за енергия и вода.

2.3 Разходите за ремонт на сгради и съоръжения от външни изпълнители са 52 195 лв.

За контрол обема на разходите и качеството на получените услуги от изпълнителите, ръководството е въвело поредица от действия, които се изпълняват за всеки договор за ремонт и строителство.

2.4 Разходите за рекламни и консултантски услуги са 4 278 лв.

2.5 Разходи за охрана на имуществото – 46 173 лв.

2.6 Разходи за застраховки, данъци и различни видове такси към държавни институции и контролни органи са 20 932 лв.

2.7 Други външни услуги са на стойност 1 076 лв.

В тази група са включени разходи от външни лица които не могат да се отнесат към конкретните групи.

2.8 Разходи по граждански договори – за адвокати и други наети за изпълнение на отделни задачи – 1 400 лв.

3. Разходи за възнаграждения

3.1 Дейностите в дружеството се изпълняват от 17 души персонал. Този брой е оптималния праг за осъществяване и обслужване на дейността, в това число за:

- Осигуряване необходимата безопасност на труда
- Прилагане на взаимна заменяемост на хората при решаването на срочни неотложни задачи и отпуски.
- Спазване изискванията за съответната квалификация и специфика на работа.
- Използване на платените отпуски в годината за която се отнасят с цел избягване на тяхното натрупване.

3.2 Изразходваните средства за възнаграждения през 2010 г. са:

- за работници, служители и Прокурист 17 човека – 156 105 лв.
- за членовете на СД – 86 125 лв.

4. Разходи за осигуровки и надбавки

От посочените 55 258 лв. , 30 648 лв. са разходи за храна на персонала и Управлението. Останалите 24 610 лв. са за социални и здравни осигуровки.

5. За другите разходи също важи принципа необходимост, контрол, икономия.

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Нетния размер на приходите през 2010 г. е в размер на 522 хил. лв. и имат следния структурен вид:

1. Приходи от продажба на стоки	32 хил. лв. – 6,13 %
2. Приходи от продажба на материали	4 хил. лв. – 0,77 %
3. Приходи от наем	439 хил. лв. – 84,10 %
4. Други приходи	<u>47 хил. лв. – 9,00 %</u>

Всичко: **522** хил. лв. 100,00 %

1. Приходите произтичащи от основната дейност на дружеството представляват 90,23 % от общите му приходи

7

за годината. Това са приходите от наеми и приходите от продажби на стоки.

2. Основните приходи за недостатъчни за посрещане на все по-високите разходи необходими за функциониране на предприятието.
3. Възможностите за увеличаване на приходите от наеми стават все по-ограничени. Кризата оказва влияние върху дейността ни през годината – фалити и напускане на наематели, масово намаляване на ползваните от тях площи, а от там и на приходите от наем за дружеството ни.

Финансовото състояние на „Търговия на едро – Плевен” АД към 31.12.2010 г. и през годината е било задоволително. Дружеството няма неплатени задължения към държавни институции.

„Търговия на едро – Плевен” АД е получило заем от „Българска Холдингова Компания” АД с което се явява свързано лице в размер на 100 хил. лв. от които неиздължени към 31.12.2010 г. са 83 хил. лв.

Завършва отчетната година със собствени средства достатъчни да обслужва плащанията през първите месеци на 2011 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

1. Показатели за рентабилност.

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Всички коефициенти за рентабилност са отрицателни величини, тъй като финансовия резултат е загуба.

а/ Коефициент на рентабилност на приходите от продажби -/-0,036/

б/ Коефициент на рентабилност на собствения капитал - /-0,025/

в/ Коефициент на рентабилност на пасивите - /-0,158/

2. Показатели за ликвидност.

а/ Коефициент на обща ликвидност – 3,217

б/ Коефициент на абсолютна ликвидност – 2,00

3. Показатели за финансова автономност

а/ коефициент на финансова автономност – 6,425

б/ Коефициент на задлъжнялост – 0,156

Коефициентите показват, че дружеството е изцяло независимо от своите кредитори.

II Важни събития настъпили след датата на съставяне на Годишния Финансов отчет

Няма настъпили събития след датата на съставяне на годишния Финансов отчет.

III Бъдещото развитие на „Търговия на едро – Плевен” АД гр. Плевен

Дружеството ще запази своя предмет на дейност. Развитието ще се насочи към подобряване на сградния фонд и материалната база. Ще се работи за финансовото развитие в условия на финансова криза, като запази броя на хората в колектива и социалните придобивки които има. Съвместно с „БХК” АД, ще търсим възможности за участие в конкурси за финансиране на проекти по алтернативни програми през 2011 и 2012 години.

IV Научноизследователска и развойна дейност

През 2010 година в дружеството не е развивана научноизследователска и развойна дейност. С оглед бъдещото развитие на предприятието ще се прояви стремеж за работа и екологични норми отговарящи на европейските изисквания.

V Информация изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През 2010 година броят на акциите в дружеството е 236 553 броя обикновени акции с номинал по 1 лев. През годината няма придобити и прехвърлени акции.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на съвета на директорите за 2010 година са в размер на 86 125 лева.

VI Клонове на предприятието

„Търговия на едро – плевен” АД няма клонове.

VII Използвани от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е работило с финансови инструменти през 2010 година.

VIII Управление на дружеството

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав от трима души. На заседания се решават всички въпроси, които са важни и решаващи за развитието и нормалната работа в дружеството.

През 2010 г., ръководството в лицето на СД утвърди нов подход в управлението, което дава възможност за предварително съгласуване на всички дейности и разходи в дружеството. Това се осъществява чрез:

- Среци и разговори с членовете на Съвета на Директорите
- Подаване ежедневна писмена информация за паричния поток
- Отчитане периодичното изпълнение на програмата за строителство и инвестиции във фирмата
- Съгласуване на всички разходи под и над 3000 лв.
- Ежемесечен доклад до Председателя на СД по група въпроси и други подобни.

В заключение по отношение на отчета могат да се направят следните изводи:

1. Финансовото състояние на дружеството е относително стабилно. Няма задължения към бюджета, клиенти, колектива, просрочени заеми, доставчици и др.
2. Събираемостта на приходите е 100 %.
3. Полагат се грижи на добър стопанин според финансовото ни състояние и ежедневно се поддържат складовите площи и комуникациите.