

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Настоящият годишен доклад за дейността на „Пазари Изток” ЕАД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща едногодишния период от 1 януари 2017 г. до 31 декември 2017 г.

I. Обща информация

1.1. „Пазари Изток” ЕАД е еднолично акционерно дружество, като едноличен собственик на капитала е Столична община, която упражнява правата си чрез Столичен общински съвет. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, ул. „Сирак Скитник” № 9.

Предметът на дейност на дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на собствени и предоставени му за стопанисване и управление търговски обекти */навилиони, помещения, магазини, складове, халета и мазета/*, маси за сергийна търговия */с плодове и зеленчуци и промишлени стоки/* и терени за извършване на търговска дейност, всички разположени на територията на Столична община, както следва:

№	НАИМЕНОВАНИЕ	РАЙОН	СТАТУТ
1	ПАЗАР „СИТНЯКОВО”	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
2	ПАЗАР „СЛАТИНА”	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
3	ПАЗАР „РИМСКА СТЕНА”	ЛОЗЕНЕЦ	СОБСТВЕН
4	ТЪРГ. КОМПЛЕКС „ПОДХОД КЪМ ТУ”	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
5	ПАЗАР „ПРЕД БЛОК 58”	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
6	ПАЗАР „СРЕБЪРНА”	ЛОЗЕНЕЦ	СОБСТВЕН
7	ПАЗАР „ЗВЕЗДИЦА”	ВИТОША	СОБСТВЕН
8	ПАЗАР „ПАВЛОВО”	ВИТОША	СОБСТВЕН
9	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
10	2 ПОМЕЩЕНИЯ зад ИСК към УНСС	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
11	1 КЛУБНО ПОМЕЩЕНИЕ – СТУДЕНТСКИ ГРАД		
12	14 ТЕРЕНА В СТУДЕНТСКИ ГРАД	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
13	ПАЗАР „СИМЕОНОВО”	ВИТОША	Стоп. и Упр.
14	ПАЗАР „ДРАГАЛЕВЦИ”	ВИТОША	Стоп. и Упр.
15	ПАЗАР „БЪКСТОН”	ВИТОША	Стоп. и Упр.
16	ПАЗАР „ВИХРЕН”	ВИТОША	Стоп. и Упр.
17	ПАЗАР „ПАРИЖ” <i>/за Худож. Произв. и Антики/</i>	СРЕДЕЦ	Стоп. и Упр.
18	ТЕРЕН до „СТУД. ПОЛИКЛИНИКА”	СТУДЕНТСКИ	Стоп. и Упр.
19	ТЕРЕН м-ду бл. 89 и бл. 90 МУСАГЕНИЦА	СТУДЕНТСКИ	Стоп. и Упр.
20	65 ТЕРЕНА за подходи и бистра	СТУДЕНТСКИ	Стоп. и Упр.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

1.2. Органи на управление:

Органи на управление на дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на Общото събрание;
2. Съвета на директорите.

Членове на Съвета на директорите

1. Пенка Павлова Арменкова – председател на Съвет на директорите;
2. Радослав Йончев Влахов – изпълнителен член;
3. Димитър Георгиев Кунов – член.

С Решение № 356 от заседание на СОС, проведено на 22.06.2017г. Христо Танчев Проданов е освободен като член на Съвета на директорите, като вписването на посоченото обстоятелството е оповестено в Търговски регистър към Агенцията по вписванията на 10.07.2017г.

С Решение 715 по т. 29 от Протокол 42, проведено на 26.10.2017 г. на Столичен общински съвет, Димитър Георгиев Кунов е избран като член на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД - временно до провеждането на конкурс по реда на Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества.

През отчетния период:

Членовете на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД не са придобивали, притежавали и прехвърляли акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД не са имали право да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД не са били неограничено отговорни съдружници, не са притежавали повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не са участвали в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Членовете на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

Членовете на Съвета на директорите на „Пазари Изток“ ЕАД са получили възнаграждения общо в размер на 85 хил.лв.

1.3. Персонал на „Пазари Изток“ ЕАД

В края на 2017 г. в структурните звена на дружеството на индивидуални трудови договори са назначени 38 бр. работници и служители, разпределени както следва:

КАТЕГОРИИ	Численост
1. Ръководен персонал	5
2. Специалисти	3
3. Приложни специалисти	7
4. Помощен административен персонал	11
5. Квалифицирани работници	3
6. Професии, неизискващи специална квалификация	8
7. Машинни оператори и монтажници	1
ОБЩО	38

Средната брутна работна заплата в „Пазари Изток” ЕАД за 2017 година е 938,55 лв.

От началото на 2017 г. има приета и одобрена от Съвет на директорите нова организационна структура с ново длъжностно разписание, актуална от 09.01.2017 г.

1.4. Капитал

Към 31.12.2017г. капиталът на „Пазари Изток” ЕАД е в размер на 1 983 хил. лв., разпределен в 1 983 413 поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

През 2017г. по отношение на капитала настъпиха следните промени:

С Решение № 576 по т.23 от Протокол №38 от 14.09.2017 г. на Столичен общински съвет, с оглед развиване на търговска дейност и обособяване на съвременни търговски площи, в капитала на дружеството бяха апортирани следните имоти:

- поземлен имот пл. №3596, с площ от 2884,00 кв. м., попадащ в УПИ I за озеленяване, кв. 72, м. Студентски град по одобрен ЗРКП с Решение №92 по Протокол №23/19.03.2001 г. на СОС, съгласно Акт за частна общинска собственост (АЧОС) №847/28.03.2006 г. , с парична оценка, определена по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ – 245 180,00 лева.

- урегулиран поземлен имот III 3560 за „КОО”, с площ 1354,00 кв. м., кв. 46а, бул. „Св. Климент Охридски”, жк Младост 1, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри, с идентификатор 68134.1602.3560, съгласно АЧОС №1356/25.03.2015 г., с парична оценка, определена по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ - 198 330,00 лева.

- самостоятелен обект (клубно помещение) в сграда от общинска инфраструктура с местно значение, със застроена площ от 161,00 кв. м., находяща се в УПИ I – за ОЖС, кв. 44, жк. Младост 1, между бл. 94 и

бл.98/ТП д. №11-991/, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри с идентификатор 68134.1602.6161.5.2, съгласно АЧОС 1373/19.05.2015г., с парична оценка, определена по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ – 100 870,00 лева.

1.5. Наличие на клонове

„Пазари Изток“ ЕАД няма клонове.

II. Финансови показатели.

2.1. Финансово състояние на дружеството

За 2017 г. финансовото и икономическото състояние на „Пазари Изток“ ЕАД е стабилно. За цитирания период дружеството отчита приходи в размер на 1 567 хил. лв., разходи в размер на 1 251 хил. лв. и счетоводна печалба в размер на 316 хил. лв.

2.2. Структура на активите

Към 31.12.2017 г. в структурата на активите на дружеството дълготрайните и краткотрайните активи са разпределени в съотношение 68,7% /дълготрайни/ към 31,3% /краткотрайни/.

В съответствие с основната дейност на дружеството – отдаване на недвижими имоти под наем, характерен е преобладаващият дял на земи и сгради в дълготрайните материални активи, който към 31.12.2017 г. възлиза на 56,4%.

В краткотрайните активи на „Пазари Изток“ ЕАД основно преобладават паричните средства – 80,6% /основно в депозити, което е положителна предпоставка за развиване на бъдеща инвестиционна дейност. Към 31.12.2017 г. паричните средства в брой възлизат на 3 хил. лв., а в банкови сметки на 1 547 хил. лв.

2.3. Структура на пасивите

В структурата на пасивите на дружеството преимущество има собственият капитал. Към 31.12.2017 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 5 811 хил. лв. /94,3% от сумата на пасива/. Големият относителен дял на собствения капитал е гаранция за финансова автономност на дружеството.

През 2017 г. дружеството не е ползвало краткосрочни и/или дългосрочни заеми и няма задължения към банкови институции. Привлеченият капитал е с относително ниски стойности /общо 5,0%/ от сумата на пасива, като основно той се формира от краткосрочните и дългосрочни задължения /данъчни задължения, задължения към персонала и други задължения за гаранции/. Процентът на дългосрочните задължения спрямо всички задължения на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 52,2%, а на краткосрочните задължения 47,8%.

2.4. Приходи и разходи от основна дейност за 2017 г.

Основно перо в приходната част на „Пазари Изток“ ЕАД са приходите от отдаване под наем на дълготрайни материални активи. Приходът от продажби на дружеството към 31.12.2017 г. се образува, както следва:

- 74,3% от отдаваните под наем обекти;
- 18,4% от отдаването под наем на терени;
- 6,5% от отдаването под наем на маси за сергийна търговия;
- други – 0,8%.

Приходите от наеми по източници към 31.12.2017 г. са в размер на 1 360 хил. лв. и са структурирани, както следва:

- Приходи от отдаване под наем на обекти – 1 010 хил. лв.;
- Приходи от отдаване под наем на терени – 251 хил. лв.;
- Приходи от отдаване под наем на маси – 89 хил. лв.;
- Приходи от други наеми – 10 хил. лв.

През целия отчетен период приходите от основната дейност на дружеството покриват разходите за неговата издръжка.

Основните дялове в разходите за дейността са тези за външни услуги – 19,6%, за заплати и възнаграждения – 44,8% и за амортизации – 17,6%.

2.5. Печалби и загуби

Нетният резултат от оперативната дейност на дружеството към 31.12.2017 г. е печалба в размер на 289 хил. лв.

2.6. Ликвидност

Стойността на коефициентът на обща /текуща/ ликвидност за 2017 г. е 12,04, което е много над считания за нормален коефициент 2.0. Високата стойност на коефициента показва, че дружеството разполага с достатъчно краткотрайни активи за ремонт и поддръжка на съществуващата материална база, както и за инвестиции в нова такава.

Показателят бърза ликвидност за 2017 г. е 12,03, което също като стойност е много по-високо от нормалния размер на коефициента 1.0. Тази стойност показва, че дружеството има повече от достатъчно налични ресурси, за да покрие текущите си задължения.

III. Основни рискови фактори, пред които е изправено дружеството

Рисковите фактори, които могат да оказват влияние върху дейността или финансовите резултати на „Пазари Изток“ ЕАД са:

3.1. Политически риск

Този риск е свързан с вероятността от вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в стопанската среда, в която функционират стопанските субекти.

3.2. Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от значително покачване на покупните цени на стоки и услуги, което води до намаляване на доходите,

свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната.

3.3. Риск от неблагоприятни промени на нормативната уредба

Рискът от неблагоприятни промени на нормативната уредба е свързан с възможността от промени в законодателството, относимо към дейността на дружеството, вследствие на които биха могли да се променят неблагоприятно икономическата среда и икономическите показатели на икономическите субекти в България.

3.4. Данъчен риск

Рискът от промени във фискалната политика, провеждана от правителството, може да окаже влияние върху размера на финансовия резултат на дружеството.

3.5. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с вероятността от съществени изменения в нивата на пазарните лихвени проценти, които биха могли да доведат до увеличаване на лихвените разходи и съответно намаляване на финансовия резултат на дружеството.

3.6. Пазарен риск

Дружеството е изложено на риска от откриване на магазини на големи търговски вериги и молове (които предлагат обекти под наем за извършване на търговска дейност).

3.7. Ликвиден риск

Ликвидният риск се определя от вероятността дружеството да не е в състояние да изплаща текущите си задължения. Рискът произлиза от неизплатени в срок вземания/наемни цени от клиенти. За да минимизира въздействието от този риск, дружеството изисква представяне на гаранция за добро изпълнение при сключването на договори за наем.

IV. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни към момента на съставяне на доклада за дейността на "Пазари Изток" ЕАД, не са настъпили.

V. Използваните от дружеството финансови инструменти.

Дружеството не е използвало финансови инструменти.

VI. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва подобна дейност, тъй като предметът му на дейност не предполага подобни действия.

VII. Предвиждано развитие на дружеството

Основните направления, към които ще насочи дейността си „Пазари Изток“ ЕАД през следващата стопанска година, са:

- Създаване и поддържане на база данни за всички обекти, терени и маси за сергийна търговия по пазарни площадки, схеми за разположението им, както и информация по сключените договори за наем и др.;
- Създаване на условия за изграждане на нова и стопанисване на съществуващата материална база на пазарните площадки. Възлагане проектирането и изграждането на нови обекти с търговско или обслужващо предназначение.
- Извършване на благоустройствени и ремонтни работи на търговските съоръжения и на общите площи на организирани пазари;
- Осъществяване на ежедневен контрол върху дейността на лицата, които извършват търговска и обслужваща дейност на територията на пазарите. Осъществяване на периодичен контрол за правилното стопанисване на отдадените под наем обекти, терени и маси за сергийна търговия и прилежащите към тях терени;
- Определяне на реда, охраната на пазара и неговото почистване и координиране на цялостната дейност на територията на пазара и др.
- Учредяване право на строеж срещу обезщетение в новопостроените сгради върху недвижими имоти, собственост на „Пазари Изток“ ЕАД.



РАДОСЛАВ ВЛАХОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР