
„БУТЕД” АД

Адрес: гр.Бургас, ул. ”Цар Калоян” №166

Тел. 056/810381; 056/810317

ЕИК по Булстат: 812117147

E-mail: buted1@abv.bg

О Т Ч Е Т **за дейността на „БУТЕД” АД** **за 2015 г.**

Изп.директор: Никола Пеев Шиваров
01.03.2016 г., гр.Бургас

Съдържание

1. Увод
2. История, учредяване и създаване на дружеството
3. Кратък преглед на състоянието на пазара
4. Организационна структура
5. Организация на дейността
6. Финансов отчет и анализ

1. УВОД

„БУТЕД“ АД извършва дейности в областта на отдаване под наем и управление на търговски и складови площи, търговия на едро и дребно със спортни, битови и други стоки, организация и дейност като стоково тържище и всякакви други сделки, незабранени с нормативен акт.

Основните приоритети в дейността на ръководството на „БУТЕД“ АД през 2015г., бяха насочени към запазване на позициите на дружеството в районен мащаб в областта на отдаването под наем и управлението на търговски и складови площи, търговията на едро и дребно със спортни стоки. През годината се акцентираше върху развитието на построената през 2010 г. складова база в промишлена зона Север, представляващо Зеленчукова борса. Обновяването на съществуващите и изграждане на нови активи е приоритет, тясно свързан с инвестиционната програма на ръководството и не на последно място по важност в осъществяваната дейност.

2. ИСТОРИЯ, УЧРЕДЯВАНЕ И СЪЗДАВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„БУТЕД“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Бургаския окръжен съд по фирмено дело №4938 по описа за 1993г., със седалище и адрес на управление - гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“ №166. Въз основа 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 31 декември 2015 г. капиталът на дружеството се притежава от:

- „Книбекс“ ООД - 96,93 % ;
- група физически лица – 3,07 % .

Дружеството се управлява от Общо събрание и Съвет на директорите.

3. КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА

Различните дейности развивани от „Бутед“ АД се отличават и с различна пазарна характеристика.

Клиентите са около 50 търговски дружества – наематели на предоставените от „Бутед“ АД под наем търговски и складови площи.

С всеки от клиентите се сключва договор за наем – обикновено безсрочен. 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. С оглед минимизиране на риска от неплащане

всеки наемател депозира в "Бутед" АД размера на месечния наем до прекратяване действието на съответния договор за наем.

Търговията със спортни стоки и фитнес уреди е втория основен аспект от дейността на дружеството. През последната година на този пазар се наблюдава сериозна отстъпление в реализираните приходи, причинено както от моментната икономическа обстановка, така и от факта, че на пазара на спортни стоки навлязоха нови фирми. Основните конкуренти на дружеството са специализирани магазини за спортни стоки, позиционирани в „Бургас Плаза Мол“ и „МОЛ Галерия Бургас“.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството се управлява от общо събрание и съвет на директорите.

Към 31.12.2015 г. съветът на директорите е в състав: Никола Пеев Шиваров - Изп. директор, Пламен Кирилов Киряков - Председател на съвета на директорите, Киро Дойков Тодоров - Член на съвета на директорите.

Към 31.12.2015 г. общият брой на заетите във дружеството е 33 човека, с всеки от които има сключен трудов договор.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА

Отдаване под наем на собствени недвижими имоти – Отдаването под наем на търговски и складови площи е основна част от дейността на дружеството през последните 10 години, като през тези години то се нарежда на челните места в Бургас и региона по площ на отдадените под наем площи. Дружеството разполага със собствени складови бази разположени на територията на гр. Бургас, гр. Айтос и гр. Поморие. Търговските и складови площи стопанисвани от „Бутед“ АД са изградени и оборудвани, така че да предоставят възможност за съхранение и търговия на различни стоки, като хладилни помещения, подходящи за съхранение на хранителни и бързоразвалящи се продукти, складове предназначени за съхранение на парфюмерия и козметика, текстил, платове, обувки, ел. и ВиК, строителни материали, алкохолни и безалкохолни напитки, бяла и черна техника, мебели, канцелария и други.

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

➤ Складова база до завод „Спартак“, представляваща „Зеленчукова борса“, намираща се в гр. Бургас, Промислена зона Север. Обектът е изграден в УПИ III -194, кв.50, намиращо се в Промислена зона „Север“, Община Бургас, до завод „Спартак“. В имота са ситуирани 14 нови сгради и трафопост. Запазени са за ползване две съществуващи сгради. Подходите към обекта са три - от изток, североизток и от запад. И при двата входа са ситуирани сгради за охрана и пропуск с бариери. В имота съществуват две сгради, които се запазват. Те се преустроени и адаптирани към новата функция на имота. Като продължение на съществуващата сграда в северна посока е разположено „Заведение за бързо хранене“. Организиран са паркоместа: за леки автомобили - 22 бр.; за товарни и тежкотоварни автомобили - 47 бр.; за инвалиди - 4бр. Общата РЗП на складовата база е 3 739,50 кв.м. Комуникационно - транспортната схема

е подчинена на обслужването на складово - търговската база за промишлени и хранителни стоки, като ширината вътрешните обслужващи улици е 12.00 м. Постигнати са следните градоустройствени показатели:

- Площ на УПИ - 16000.00 м²; - Застроена площ - 3739.50 м²;
- РЗП - 3739.50 м²; - Кинт. - 0.23; - пл. Застр. - 23.37%

Приходи от тази инвестиция:

1. Приходи от отдаване под наем на складови площи

- Складовата база разполага със складове, общата РЗП на които е 3 830.37 кв.м.

2. Приходи от отдаване под наем на заведение за бързо хранене

- Складовата база разполага с обособена сграда предназначена за питейно заведение /тип бързо хранене/.

3. Приходи от абонамент за паркоместа

- Изградени са паркоместа: за 22 броя лекотоварни автомобили и за 47 броя тежкотоварни автомобили. Посочените паркоместа се предоставят срещу месечен абонамент на земеделски производители.

4. Приходи от входна такса

- Събира се такса от посетителите на борсата, като таксата ще се събира за всяко влизане на посетителя.

➤ Складова база, находяща се в гр. Бургас, ул. "Цар Калоян" №166. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ в размер на 13 270 кв.м.; Търговски обект – магазин за хранителни стоки на площ от 47 кв.м.; Търговски обект – магазин за трикотаж на площ от 22 кв.м.; Търговски обект – магазин Децфонд на площ от 30 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 50 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 44 кв.м.; Търговски обект – магазин за конфекция на площ от 32 кв.м.; Търговски обект – магазин Децфонд на площ от 40 кв.м.; Търговски обект – магазин за обувки на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – магазин на площ от 181 кв.м.; Търговски обект – склад за спортни стоки на площ от 1542 кв.м.; Порттиерна на площ от 35 кв.м.; Домакинство на площ от 93 кв.м.; Гаражни клетки на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – склад за амбалаж на площ от 23 кв.м.; Търговски обект – домакински склад на площ от 36 кв.м.; Търговски обект – магазин за текстил на площ от 45 кв.м.; Търговски обект – магазин за ел.уреди на площ от 200 кв.м.; Търговски обект – магазин за дребна железария на площ от 22 кв.м.; Търговски обект – склад за спортни стоки на площ от 1 312 кв.м.; Сграда – Блок А, помещаваща складови площи и помещения в размер на 3 316 кв.м.; Сграда – Блок Б, помещаваща складови площи и помещения в размер на 2 811 кв.м.; Търговски обект – магазин за обувки на площ от 54 кв.м.; Търговски обект – домакински склад на площ от 36 кв.м. Намира се в район на оживена стопанска дейност – търговска и производствена. Наблизо са известните заводи: "Елкабел", "Камбана", "Победа", "Черноморка", "Дограма", както и складовете на "Торивни и строителни материали", "Аптечно предприятие" и др. фирми. 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, находяща се в гр. Бургас, ул. "Цар Калоян" №162. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ в размер на 3 768 кв.м. ; Склад – метална конструкция на площ от 46 кв.м.; Санитарен възел на площ от 18 кв.м.; Склад – масивен с обща площ в размер на 600 кв.м. В тази база се намират и търговски обекти, представляващи магазини за промишлени и други стоки, обекти стопанисвани от дружеството под формата на договор за управление на търговска дейност или като собствени търговски обекти. Общата РЗП на тези обекти е 3 551 кв.м.

➤ Складова база „Немцов“, находяща се в гр. Бургас, Промислена зона Север. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 42 936 кв.м.; Търговски обект – Склад №16 на обща площ от 212 кв.м.; Санитарен възел на обща площ от 27 кв.м.; Търговски обект – Склад за четки на обща площ от 159 кв.м.; Помещение за електрокари на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Склад за едра железария на обща площ от 1 155 кв.м.; Търговски обект – Магазин Немцов на обща площ от 27 кв.м.; Търговски обект – Склад №24 на обща площ от 114 кв.м.; Търговски обект – Склад №22 на обща площ от 390 кв.м.; Търговски обект – Склад за ел.материали на обща площ от 1 413 кв.м.; Търговски обект – Ариваж на обща площ от 240 кв.м.; Търговски обект – Склад за мебели на обща площ от 1 200 кв.м.; Трафопост на обща площ от 38 кв.м.; Търговски обект – Склад №18 на обща площ от 270 кв.м.; Търговски обект – Склад за фаянс на обща площ от 864 кв.м.; Търговски обект – Централизирано зареждане на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Магазин на обща площ от 60 кв.м.; Търговски обект – Склад за бои и химикали на обща площ от 381 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота. Проблеми при стопанисването на базата възникват от възникнали спорове относно собствеността. В тази връзка има заведени съдебни дела за изясняване на собствеността.

➤ Складова база, находяща се в гр. Айтос, Промислена зона . Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 20 740 кв.м.; Склад – масивен на площ от 800 кв.м.; Склад – масивен на площ от 430 кв.м.; Склад – масивен (текстил) на площ от 500 кв.м.; Склад – масивен (обувки) на площ от 800 кв.м.; Склад – масивен (домашни потреби) на площ от 720 кв.м.; Склад – масивен (трикотаж) на площ от 1 500 кв.м.; Склад – масивен (дец.фонд) на площ от 560 кв.м.; Склад – масивен (дребна железария) на площ от 600 кв.м.; Сграда – масивна (администрация) на площ от 225 кв.м.; Метален навес (автобаза) на площ от 300 кв.м.; Фактурно бюро на площ от 75 кв.м.; Сграда – магазин за търговия на дребно на площ от 108 кв.м.; Парно помещение на площ от 40 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота. Характерно за базата е ниското търсене на търговски обекти в Айтос, поради което под наем е отдаден само един от складовете.

➤ Складова база, находяща се в гр. Поморие, ул. "Княз Борис Първи" №142. Складовата база е собственост на дружеството и се състои от: Земя с обща площ от 11 669 кв.м.; Склад – навес метална конструкция на площ от 100 кв.м.; Склад – железен (Децфонд) на площ от 600 кв.м.; Склад – масивен (Дом. потреби) на площ от 500 кв.м.; Склад – желязна конструкция (Ел. уреди) на площ от 478 кв.м.; Склад – масивен с рампа за разтоварване (Хран. стоки) на площ от 800 кв.м.; Склад – желязна конструкция на площ от 70 кв.м.; Сграда – КПП на площ от 5 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

Дружеството предвижда и за в бъдеще отдаването под наем на складови и търговски площи да заема основна част от дейността му, като за целта постоянно се извършват ремонти и преустройства на складовите бази.

Търговия на едро и дребно със спортни стоки – Търговията на едро и дребно с най-разнообразни стоки с малки прекъсвания е неразделна част от дейността на дружеството още от неговото създаване. Всъщност първоначално това е и основната дейност на фирмата, като едва през 2000-та година наемодателската дейност заема водещото място. През 2006-та година „Бутед“ АД се завръща към търговската дейност, като се ориентира към търговията на едро и дребно със спортни стоки и фитнес уреди, търговска ниша която към момента на стартиране на дейността е недостатъчно развита на територията на гр.Бургас. За целта дружеството изгражда нов магазин, находящ се на ул.„Цар Калоян“ №162. Новопостроеният търговски обект е с РЗП от 1 219 кв.м., които включват търговски площи и офиси, в които се помещава администрацията свързана с осъществяване на търговската дейност на фирмата. С търговската площ която заема, магазинът е най-големият търговски обект специализиран в търговията на спортни стоки и фитнес уреди. В магазина както на дребно, така и на едро се предлагат, спортни облекла, спортни обувки, спортни принадлежности и аксесоари, хранителни добавки, велосипеди и фитнес уреди.

Основните марки спортни стоки които се предлагат в търговските обекти на дружеството са: „AB FIT“, „4 F“, „ALPINA“, „AQS“, „ARENA“, „ASSICS“, „ATOMIC“, „CARRERA“, „COBIAN“, „CONVERSE“, „CROSS“, „DONIC“, „DUNLOP“, „FILA“, „FINNLO“, „HAMMER“, „HEAD“, „HEELYS“, „HUDORA“, „KETTLE“, „LOTTO“, „MARES“, „MIKASA“, „MUSHASHI“, „NIKE“, „OUTHORN“, „PRINCE“, „RALEIGH“, „REGATTA“, „REUSCH“, „SALOMON“, „SCITEC“, „TUCSON“, „UHLSPORT“, „WILSON“, „ZAMBERLAN“.

Дружеството разполага с необходимата материална база за осъществяване на своята дейност.

6. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И АНАЛИЗ

Настоящото изложение представлява изследване на финансовото и имуществено състояние на "БУТЕД" АД, град Бургас.

Данните, необходими за анализа, са представени в счетоводните отчети на компанията за периода, приключващ към 31 Декември 2015 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	Абриев.	Стойност хил.лв.
Финансов резултат	ФР	235
Нетни приходи от продажби	ПрП	1 480
Приходи за дейността	ПхД	1 648
Разходи по дейността	РхД	1 386
Собствен капитал	СК	4 577
Пасиви	Пас	2 897
Сума на реалните активи	СРАк	7 465
Разходи за данъци	РД	27
Краткотрайни активи	КА	1 185
Краткосрочни задължения	КЗ	1 169
Текущи задължения	ТЗ	1 169
Краткосрочни вземания	КВз	562
Парични средства	П	288
Средна наличност на КМА	СНкма	-25
Материални запаси	МЗ	335
Краткоср. фин. Активи	КФА	
Показател за рентабилност	Абриев.	Стойност
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.16
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.05
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.08
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.03
Показател за ефективност	Абриев.	Стойност
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.19
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.84
Показател за ликвидност	Абриев.	Стойност
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.01
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.73
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.73
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.25
Показател за фин. Автономност	Абриев.	Стойност
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.58
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.63
Показател за обръщаемост на КМА	Абриев.	Стойност
Времетраене на 1 оборот, в дни	ВрО	-6
Брой на оборотите	БрО	-59
Заетост на КМА	ЗКМА	-0.02

Изпълнителен директор:

