

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „Авеста трейд” АД

За 2017 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, което е довело до леко увеличение в размера на

приходите от наеми /през 2017г. – 2354 хил. лв., в сравнение с 2016г. – 2325 хил. лв./ или около 29 хил. лв. увеличение, което се прави около 2400 лева месечно увеличение.

през отчетния период е извършена продажба на един недвижим имот, проблемен откъм намиране на наематели, а именно : апартамент, находящ се в жилищна сграда с адрес гр.София, ул."Професор Кирил Попов" № 59, както и на МПС – лек автомобил Ауди Ку 7, държан за търгуване.

През годината е придобит поземлен имот с площ от 1125 кв.м., находящ се в гр.София, кв."Бояна", ул."В.Чекаларов" № 35, както и са закупени 2 броя компютърни системи.

През отчетния период са извършени ремонти на стойност 112 хил.лв. (в т.ч. на сгради - 109 хил.лв.) и са направени застраховки на недвижимите имоти за 25 хил.лв.

През годината са усвоени банкови кредити в размер на 397 хил.лв., както и са погасени задължения по банкови кредити в размер на 788 хил.лв., съгласно погасителните планове на договорите.

Към 31.12.2017г. наличните парични средства са в размер на 339 хил. лв. (през 2016г. - 355 хил.лв.), от които 315 хил. лв. по разплащателни сметки и 24 хил. лв. – в брой : 15 хил.лв. и 5 хил.евро.

За 2017 година дружеството е реализирало балансова печалба в размер на 384 593 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 /2016г./.

2.1.1.2 Материални ДА

- Земи – 3722 хил.лв.(през 2016г. – 3155 хил.лв.), придобити през периода 567 хил.лв., отписани/продадени/ - няма.
- Сгради – 5888 хил.лв. (през 2016г. – 6495 хил.лв.), придобити през периода - няма, отписани/ продадени/бракувани - 143 хил.лв.; начислени амортизации – 500 хил.лв. ; отписани амортизации – 36 хил.лв.).
- Машини, апаратура, компютри – 12 хил.лв. (през 2016г. – 18 хил.лв.), придобити през периода 3 хил.лв., отписани /продадени/бракувани - няма ; начислени амортизации – 9 хил.лв. ; отписани амортизации – няма.
- Транспортни средства – 97 хил.лв. (през 2016г. – 142 хил.лв.), придобити през периода - няма ; отписани /продадени/бракувани – няма ; начислени амортизации – 45 хил.лв. ; отписани амортизации – няма.
- Съоръжения и други ДМА – 338 хил.лв. (през 2016г. – 373 хил.лв.), придобити през периода - 6 хил.лв.; отписани/ продадени/бракувани/ - няма ; начислени амортизации – 49 хил.лв. ; отписани амортизации – 236 хил.лв.).
- Предоставени аванси и разходи за придобиване на ДМА – 2757 хил.лв. (през 2016г. – 2866 хил.лв.), направени през периода - 567 хил.лв.; приключени - 676 хил.лв.

2.1.1.3 Дългосрочни финансови активи

- Акции/дялове в дъщерни предприятия – 362 хил.лв. (през 2016г. – 362 хил.лв.) – без промяна.
- Акции/дялове в асоциирани и смесени предприятия – 1074 хил.лв. (през 2016г. – 1074 хил.лв.) – без промяна.
- Изкупени собствени акции – 84 хил.лв. (през 2016г. – 84 хил.лв.) – без промяна.

2.1.1.4 Отсрочени данъци – 5 хил.лв. (през 2016г. – 4 хил.лв.), възникнали през периода 1 хил.лв.

2.1.1.5 Материални запаси

- Стоки – 0 хил.лв. (през 2016г. – 145 хил.лв.), продадено е МПС, заведено като стока с цел препродажба.

2.1.1.6 Вземания

- От клиенти - 558 хил.лв. (през 2016г. – 434 хил.лв.), от които над 1 година 264 хил.лв. (през 2016г. – 92 хил.лв.).
- От свързани предприятия – 135 хил.лв. (през 2016г. – 8 хил.лв.), от които над 1 година - 8 хил.лв. (през 2016г. – 2 хил.лв.).
- Други вземания – 1100 хил.лв. (през 2016г. – 1080 хил.лв.), от които над 1 година 1030 хил.лв. (през 2016г. – 1034 хил.лв.), включва вземания по липси и начети, 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 2016г. – 8 хил.лв.)
– разпределена печалба за увеличаване на основния капитал ; представляват 1014 бр. поименни акции със стойност 10 лв., представляващи 0,0177 % от капитала на Общинска банка АД.

2.1.1.8 Парични средства – 339 хил.лв. (през 2016г. – 355 хил.лв.) ; от тях 315 хил. лв. по разплащателни сметки и 24 хил. лв. – в брой : 15 хил.лв. и 5 хил.евро.

2.1.1.9 Разходи за бъдещи периоди – 10 хил.лв. (през 2016г. – 23 хил.лв.), възникнали през периода 12 хил.лв., признати като текущ разход 25 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 – 1538 хил.лв. (през 2015г. – 1539 хил.лв.) – няма промяна, само закръгление.

- 2.1.2.3** Законови резерви – 45 хил.лв. (през 2016г. – 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 2016г. – 132 хил.лв.) – без промяна ; остатък от извършената през 1997г. ревалоризация на активите.
- 2.1.2.5** Неразпределена печалба от минали години – 5719 хил.лв. (през 2015г. – 5464 хил.лв.) ; увеличение – от прехвърляне на текущата печалба от 2016г. – 255 хил.лв.
- 2.1.2.6** Непокрита загуба – 1501 хил.лв. (през 2016г. – 1501 хил.лв.) – без промяна.
- 2.1.2.7** Текуща печалба – 385 хил.лв. (през 2016г. – 255 хил.лв.).
- 2.1.2.8** Провизии за неизползвани отпуски – 52 хил.лв. (през 2016г. – 41 хил.лв.)
- 2.1.2.9** Задължения към фин.предприятия – 8594 хил.лв. (през 2016г. – 8985 хил.лв.), от които до 1 година – 1458 хил.лв. и над 1 година – 7136 хил.лв. ; през периода предприятието е погасявало задълженията си по кредитите, съгласно погасителните планове, но има и увеличение – което получен нов кредит и усвоени средства по стар кредит от 2015г.
- 2.1.2.10** Получени аванси – 98 хил.лв. (през 2016г. – 39 хил.лв.) – получени аванси за продажбата на два недвижими имота : на ул.”Г.Вашингтон” 27 и на ул.”В.Чекаларов“ № 35.
- 2.1.2.11** Задължения към доставчици – 129 хил.лв. (през 2016г. – 226 хил.лв.) – намаление на задълженията ; от тях до 1 година – 56 хил.лв. и над 1 година – 73 хил.лв.
- 2.1.2.12** Други задължения – 551 хил.лв. (през 2016г. – 949 хил.лв.) – значително намаление на задълженията, най-вече поради изплатени задължения за съучастия ; статията включва : задължения към персонала – 17 хил.лв. и към осигуряването – 6 хил.лв., задължения за съучастия – 36 хил.лв., данъчни задължения – 256 хил.лв., задължения по внесени гаранции –

199 хил.лв., задължения по начислени лихви – 21 хил.лв. и задължения към други кредитори – 15 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 намаление на разходите, поради прекратяване на дейностите по експлоатация на фитнес центъра и кафето в него.

- разходи за материали – 26 хил.лв. (през 2016г. – 60 хил.лв.) – двойно намаление.

- разходи за външни услуги – 372 хил.лв. (през 2016г. – 534 хил.лв.) – намаление почти 1,5 пъти.

- разходи за възнаграждения – 264 хил.лв. (през 2016г. – 441 хил.лв.) – намаление над 1,5 пъти.

- разходи за осигуровки – 48 хил.лв. (през 2016г. – 83 хил.лв.) – намаление почти 2 пъти.

- разходи за амортизации – 595 хил.лв. (през 2016г. – 666 хил.лв.) – намаление.

- други разходи – 447 хил.лв. (през 2016г. – 1086 хил.лв.), от които 252 хил.лв. балансова стойност на продадени активи, в т.ч. стоки – 145 хил.лв. и ДМА – 107 хил.лв. ; при елиминиране на това перо стойността на „други разходи” е 195 хил.лв, при 261 хил.лв. през 2016г., или намаление със 66 хил.лв.

2.2.1.2 По финансова дейност

- Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 1 хил.лв. (през 2016г. – 5 хил.лв.) – намаление.

- Разходи за лихви и други финансови разходи – 483 хил.лв. (през 2016г. – 649 хил.лв.) – намаление ; статията включва разходи за лихви – 433 хил.лв. и други финансови разходи – 50 хил.лв. (през 2016г. съответно – 588 хил.лв. и 61 хил.лв.)

2.2.2 Приходи

2.2.2.1 От оперативната дейност

2.2.2.1.1 Нетни приходи от продажби

- на продукция – 43 хил.лв. (през 2016г. – 50 хил.лв.) – леко намаление на приходите, поради характеристики на реколтата – количество и качество на производство и продажбите.

- на стоки – 60 хил.лв. (през 2016г.– 154 хил.лв.) – намалени приходи, поради прекратяване на дейността.

приходи, поради прекратяване на дейността.

- други приходи – 2496 хил.лв. (през 2016г. – 3067 хил.лв.) – като цяло намаление ; статията включва приходи от наеми – 2354 хил.лв., /увеличени са приходите от наеми с 29 хил.лв./, приходи от продажба на ДМА – 110 хил.лв. и други приходи – 32 хил.лв. (през 2016г. съответно–2325 хил.лв., 680 хил.лв. и 62 хил.лв.)

2.2.2.2 От финансова дейност

- приходи от участия – 3 хил.лв. (през 2016г. – 22 хил.лв.) –
получен дивидент от притежаваните акции в Общинска банка,
който е трансформиран в увеличение на капитала и придобиване
на нови акции.

- други лихви и финансови приходи – 26 хил.лв. (през 2016г. – 33 хил.лв.) – от лихви – 26 хил.лв.

2.2.3 Печалба от обичайна дейност – 409 хил.лв. (през 2016г. – 255 хил.лв.) – увеличение.

2.2.4 Счетоводна печалба – 409 хил.лв. (през 2016г. – 255 хил.лв.).

2.2.5 Балансова печалба – 385 хил.лв. (през 2016г. – 255 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, по-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 31.12.2017г. 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 финасови 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

результати 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.

28.02.2018г.

гр.София



/ А. Каролев /