

---

**„БУТЕД“ АД**

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

Тел 056/810381; 056/810317

ЕИК по Булстат: 812117147

E-mail: [buted1@abv.bg](mailto:buted1@abv.bg)

---

**ДОКЛАД**  
**за дейността на „БУТЕД“ АД**  
**за годината, приключваща на 31.12.2016 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 2016 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 2016 година, както и целите за постигане през 2017 година. Финансовата информация в доклада е базирана на финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2016 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. Този финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 15 март 2017 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 2016 година „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 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 преструктуриране 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 2016 г.**

През 2016 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 2016 година възлизат на 108 хил. лв. (информация по чл.247, ал.2, т.1 от Търговския закон).

Към 31.12.2016 г. общият брой на зетите в дружеството е пет 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 2016 година и към 31 декември 2015 година. През 2016 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 2016 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 2016 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<br>- прокурист на „ПСФК ЧЕРНОМОРЕЦ БУРГАС“ АД<br>- управител на „НИПЕШ“ ЕООД  | - 40% от капитала на „КНИБЕКС“ ООД                                                                                                |

**ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

|                     |                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Киро Дойков Тодоров | - управител на „ЕКОМИЛКАГРО - ТОДОРОВ“ ЕООД                                                                                                        | - едноличен собственик на капитала на „ЕКОМИЛКАГРО - ТОДОРОВ“ ЕООД                                                      |
| Никола Пеев Шиваров | - член на СД и изп. директор на „СИЛЕКСА“ АД<br>- управител на „НИПЕШ“ ЕООД, „ГЕЯ КОМЕРС“ ООД, „ЕВРОСТРОЙКОМЕРС“ ЕООД, „ДИГЕНИ“ ООД – в ликвидация | - 54% от капитала на „ГЕЯ КОМЕРС“ ООД<br>- едноличен собственик на капитала на „НИПЕШ“ ЕООД и на „ЕВРОСТРОЙКОМЕРС“ ЕООД |

## 6. КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА

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

Към края на 2016 година клиентите на дружеството са четири търговци – наематели на предоставяните от „Бутед“ АД под наем търговски и складови площи в Бургас и Айтос.

На пазара на отдаването под наем на складови площи дружеството заема едно от челните места на територията на гр. Бургас. С малки изключения останалите търговски дружества и частни лица, които предлагат търговски площи в различни райони на гр. Бургас, са със значително по-малки възможности и не представляват реална конкурентна заплаха. 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, намирайки се в стари или не добре поддържани складови бази. Това е сериозен проблем за дружеството, тъй като с изключение на новоизградената през 2010 г. „Зеленчукова борса“ останалите бази, собственост на дружеството, в по-голямата си част са амортизирани.

С цел да минимизира пазарния риск през месец март 2016 година „Бутед“ АД сключи 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, 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.

Търговията със спортни стоки и фитнес уреди е вторият основен аспект от дейността на дружеството през първата половина на 2016 година. Поради факта, че през последните години на този пазар се наблюдава сериозно отстъпление в реализираните приходи, причинено както от икономическа обстановка, така и от факта, че на пазара на спортни стоки навлизат все повече

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

конкурентни търговци, Съветът на директорите на „Бутед“ АД взе решение на преустанови търговията със спортни стоки и артикули, нещо повече – сградата на магазина в гр. Бургас бе продадена през месец юни 2016 година.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА

Отдаването под наем на търговски и складови площи е основната част от дейността на дружеството през последните години, като през тези години то се нарежда на челните места в Бургас и региона по отдадени под наем площи. 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 на 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“. Площта на урегулирания поземлен имот е 16 003 кв.м. Застроената площ е в размер на 3 787 кв.м. В имота са изградени четиринадесет нови сгради и трафопост. Запазени са за ползване и две стари сгради. Те са преустроени и адаптирани към новата функция на имота. В имота допълнително са изградени допълнителни временни постройки - складови площи. Подходите към обекта са три – от изток, североизток и от запад. И при двата входа са изградени сгради за охрана и пропуск с бариери. Организиран са паркоместа за: леки автомобили – 22 броя, товарни и тежкотоварни автомобили - 47 броя и за инвалиди – 4 бр. Комуникационно – транспортната схема е подчинена на обслужването на складово – търговската база за промишлени и хранителни стоки, като широчината на вътрешните обслужващи улици е 12 м. При всички сгради са спазени изискванията за достъпна среда.
- Складова база 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 дец.фонд 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 дец.фонд на площ от 40 кв.м.; Търговски обект – магазин на площ от 181 кв.м.; Търговски обект – склад за спортни стоки на площ от 1542 кв.м.; Портиерна 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 1312 кв.м.; Сграда – Блок А, помещаваща складови площи и помещения в размер на 3316 кв.м.; Сграда – Блок Б, помещаваща складови площи и помещения в размер на 2811 кв.м.; Търговски обект – магазин за обувки на площ от 54 кв.м.; Търговски обект –

**ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

домакински склад на площ от 36 кв.м. Намира се в район на оживена стопанска дейност – търговска и производствена. Наблизо се намират известните заводи „Елкабел“, „Камбана“, „Победа“, „Черноморка“, „Дограма“, както и складовете на „Горивни и строителни материали“, „Аптечно предприятие“ и други. 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.

- Складовата база 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 с площ от 18 кв.м.; Склад – масивен с обща площ в размер на 600 кв.м.; Магазин за промишлени стоки с РЗП 3 140 кв.м.

- Складовата база, находяща се в гр. Айтос, Промислена зона. Складовата база е собственост на дружеството и на територията ѝ са изградени следните обекти със съответните им застроени площи: Склад – масивен /древна железария/ - 250 кв.м.; Склад – масивен /текстил/ - 405 кв.м.; Склад – масивен /обувки/ - 530 кв.м.; Склад – масивен /хран.стоки/ - 384 кв.м.; Склад – масивен /домашни потреби/ - 400 кв.м.; Склад – масивен /трикотаж/ - 400 кв.м.; Склад – масивен /дец.фонд/ - 250 кв.м.; Сграда – масивна /администрация/ - 130 кв.м. Навес /автобаза/ - 250 кв.м.; Фактурно бюро - 70 кв.м.; Сграда – магазин за търговия на дребно - 100 кв.м.; Парно помещение - 40 кв.м.; Тоалетна – 12 кв.м. Складовите площи са предназначени за отдаване под наем и обслужване на имота.

- Складовата 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 /дец.фонд/ на площ от 600 кв.м.; Склад – масивен /дом.потреби/ на площ от 500 кв.м.; Склад – жел. конструкция /ел. уреди/ на площ от 478 кв.м.; Склад – масивен с рампа за разтоварване /хран.стоки/ на площ от 800 кв.м.; Склад – жел. 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.

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**

Настоящото изложение представлява изследване на финансовото и имущественото състояние на „Бутед“ АД, гр. Бургас.

Данните, необходими за анализа, са представени във финансовия отчет на дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2016 година.

**ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.**

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>                                                                                           | <b>Стойност<br/>в хил. лв.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Финансов резултат                                                                                             | -934                           |
| Нетни приходи от продажби                                                                                     | 838                            |
| Приходи от дейността                                                                                          | 1 665                          |
| Разходи за дейността                                                                                          | 2 599                          |
| Собствен капитал                                                                                              | 3 257                          |
| Пасиви                                                                                                        | 2 535                          |
| Сума на реални активи                                                                                         | 5 903                          |
| Разход за данъци                                                                                              | -                              |
| Краткотрайни активи                                                                                           | 1 404                          |
| Краткосрочни пасиви                                                                                           | 1 171                          |
| Краткосрочни вземания                                                                                         | 1 134                          |
| Парични средства                                                                                              | 3                              |
| Средна наличност на краткотрайни материални активи (КМА)                                                      | -34                            |
| Материални запаси                                                                                             | 267                            |
| Краткосрочни финансови активи                                                                                 | -                              |
| <b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ</b>                                                                             | <b>Стойност</b>                |
| Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ (финансов резултат/нетен размер на приходите от продажби) | -1.11                          |
| Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (финансов резултат/собствен капитал)                         | -0.29                          |
| Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ (финансов резултат/пасиви)                                             | -0.37                          |
| Коефициент на капитализация на АКТИВИТЕ (финансов резултат/сума на реални активи)                             | -0.16                          |

ДОКЛАД за дейността на „Бутед“ АД за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ                                                                                  |  | Стойност |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
| Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ (разходи/приходи)                                                   |  | 1.56     |
| Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ (приходи/разходи)                                                   |  | 0.64     |
| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ                                                                                   |  | Стойност |
| Коефициент на ОБЩА ликвидност (краткотрайни активи/краткосрочни пасиви)                                    |  | 1.20     |
| Коефициент на БЪРЗА ликвидност (краткосрочни вземания и инвестиции + парични средства/краткосрочни пасиви) |  | 0.97     |
| Коефициент на НЕЗАБАВНА ликвидност (краткосрочни инвестиции + парични средства/краткосрочни пасиви)        |  | 0.97     |
| Коефициент на АБСОЛЮТНА ликвидност (парични средства/краткосрочни пасиви)                                  |  | 0.00     |
| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ                                                                        |  | Стойност |
| Коефициент на финансова автономност (собствен капитал/пасиви)                                              |  | 1.28     |
| Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)                                                       |  | 0.78     |
| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРЪЩАЕМОСТ НА КМА                                                                           |  | Стойност |
| Времетраене на един оборот в дни (средна наличност на КМА x 360/нетен размер на приходите от продажби)     |  | -15      |
| Брой на оборотите (нетен размер на приходите от продажби/средна наличност на КМА)                          |  | -25      |
| Заетост на КМА (средна наличност на КМА/нетен размер на приходите от продажби)                             |  | -0.04    |

Текущият финансов резултат за 2016 година е загуба в размер на 934 хил. лв., дължаща се на отчетени разходи от отписване на дълготрайни материални активи (части от складовата база в гр. Айтос и от база „Немцов“ в гр. Бургас) с балансова стойност в размер на 952 хил. лв. поради загубени съдебни спорове за собственост във връзка с реституционни претенции.

## 9. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Виж бележка 4.5. от Приложениято към Годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 година.

## 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. През следващата календарна година Съвета на директорите ще се фокусира върху стабилизиране 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.

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.

09 март 2017 година

Изпълнителен директор:.....

Никола Пеев Шиваров

