

ПАЗАРИ СЕВЕР ЕАД

(наименование на дружеството)

деветмесечие 2025 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	01000		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120		
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	0	0
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	4 113	4 164
Земи	02211	2 970	2 970
Сгради	02212	1 143	1 194
Машины, производствено оборудване и апаратура	02220		
Съоръжения и други	02230	1 722	1 831
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	1 660	1 345
в т. ч. предоставени аванси	02241		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	7 495	7 340
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310		
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02311		
Предоставени заеми на предприятия от група	02320		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	02330		
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02331		
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	02340		
Дългосрочни инвестиции	02350		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352		
Инвестиционни имоти	02353		
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300	0	0
IV. Отсрочени данъци	02400	141	141
Общо за раздел Б	02000	7 636	7 481

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110		
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за утаяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	4	0
Продукция	03131		
Стоки	03132	4	
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	4	0
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	216	204
в т.ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т.ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т.ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	59	93
в т.ч. над 1 година	03241	44	44
Общо за група II	03200	275	297
III. Инвестиции			
Акции и дялове в предприятия от група	03310		
Изкупени собствени акции	03320		
Други инвестиции	03330		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	03331		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	03332		
Общо за група III	03300	0	0
IV. Парични средства			
Касови наличности и сметки в страната	03410	1 332	1 401
Касови наличности в лева	03411	23	11
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	1 309	1 390
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420	0	0
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
Общо за група IV	03400	1 332	1 401
Общо за раздел В	03000	1 611	1 698
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	25	14
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	9 272	9 193

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
A. Собствен капитал			
I. Записан капитал	05100	3 815	3 815
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	3 815	3 815
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300		
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310		
IV. Резерви			
Законови резерви	05410	349	349
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	458	458
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	807	807
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	3 113	3 037
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	3 113	3 037
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	89	76
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	89	76
Общо за раздел A	05000	7 824	7 735
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100	68	85
Провизии за данъци	06200		
в т.ч. отсрочени данъци	06210		
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	68	85
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100	0	0
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число:			
Конвертируеми облигационни заеми	07110	0	0
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	527	621
До 1 година	07201	143	497
Над 1 година	07202	384	124
Получени аванси	07300	0	0
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302		

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	350	219
До 1 година	07401	350	219
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500	0	0
До 1 година	07501		
Над 1 година	07502		
Задължения към предприятия от група	07600	0	0
До 1 година	07601		
Над 1 година	07602		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	07700	0	0
До 1 година	07701		
Над 1 година	07702		
Други задължения	07800	503	533
До 1 година	07801	503	533
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	38	39
До 1 година	07811	38	39
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	15	36
До 1 година	07821	15	36
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	36	64
До 1 година	07831	36	64
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900	0	0
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
Общо за раздел В	07000	1 380	1 373
До 1 година	07001	996	1 249
Над 1 година	07002	384	124
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	0	0
Финансирания	08001		
Приходи за бъдещи периоди	08002		
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	9 272	9 193

Дата: 25.10.2025 г.

Представяващ/и дружеството: .

СВЕТОСЛАВ ТОДОРОВ

(име и фамилия)

...

Главен счетоводител: ..

АСЯ ДИМИТРОВА

(име и фамилия)

ПАЗАРИ СЕВЕР ЕАД

(наименование на дружеството)

деветмесечие 2025 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А.Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	1396	974
Суровини и материали	10210	38	24
Външни услуги	10220	1358	950
Разходи за персонала	10300	790	636
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	646	522
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311	0	0
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	144	114
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321	79	65
Разходи за амортизация и обезценка	10400	284	294
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	284	294
Разходи за амортизация	10411	284	294
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	6	2
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510		
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	2476	1906
II. Финансови разходи			
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	11100		
в т.ч. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	11110		
Разходи за лихви и други финансови разходи	11200	21	24
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	21	24
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	89	124
Общо разходи (I + II)	13000	2497	1930
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	89	124
III. Разходи за данъци от печалбата	14200		
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	89	124
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	2586	2054

Наименование на приходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Приходи			
I. Приходи от оперативна дейност			
Нетни приходи от продажби	15100	2238	2022
Продукция	15110		
Стоки	15120		
Услуги	15130	2238	2022
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	2238	2022
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на ишлеме	15133		
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	15200		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	15300	314	0
в т. ч. със строителен характер	15310		
Други приходи	15400	34	32
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	5	1
от тях: от правителството	15411		
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	2586	2054
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300		
в това число:			
Приходи от предприятия от група	16310		
Положителни разлики от операции с финансови активи	16320		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	16330		
Общо за група II	16000	0	0
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	2586	2054
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (B + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	2586	2054

Дата: 25.10.2025 г.

Представяващ/и дружеството: ...
 СВЕТОСЛАВ ТОДОРОВ
 (име и фамилия)

Главен счетоводител: ...
 АСЯ ДИМИТРОВА
 (име и фамилия)

ПАЗАРИ СЕВЕР ЕАД
(наименование на дружеството)
деветмесечие 2025 г.
(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	3286	1991	1295	2935	1804	1131
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		839	(839)		553	(553)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535			0			0
Плащания при разпределения на печалби	61536			0			0
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537		19	(19)		25	(25)
Други парични потоци от основна дейност	61538	17	100	(83)	54	62	(8)
Общо за раздел А	61530	3303	2949	354	2989	2444	545
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		315	(315)		469	(469)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	61542			0			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61543			0			0
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	61544			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61545			0			0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	61546			0			0
Общо за раздел Б	61540	0	315	(315)	0	469	(469)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	61551			0			0
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552			0			0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553		93	(93)		93	(93)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		15	(15)		26	(26)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556			0			0
Други парични потоци от финансова дейност	61557			0			0
Общо за раздел В	61550	0	108	(108)	0	119	(119)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	3303	3372	(69)	2989	3032	(43)
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	1401	x	x	1712
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	1332	x	x	1669

Дата: 25.10.2025 г.
Представяващ/и дружеството: ...
СВЕТОСЛАВ ТОДОРОВ
(име и фамилия)

Главен счетоводител: ...
АСЯ ДИМИТРОВА
(име и фамилия)

ПАЗАРИ СЕВЕР ЕАД
(наименование на дружеството)
деветмесечие 2025 г.
(отчетен период - I-во трим. - I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 г.)

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЙ КАПИТАЛ

(Хил. лв.)

Показатели	Код на реда	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години			Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв.	Резерв	Други	Неразпре-	Непокрита			
а	6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Салдо в началото на отчетния период	61610	3815			349			458	3037			76	7735
Промени в счетоводната политика	61620												0
Грешки	61630												0
Салдо след промени в счетоводната	61640	3815	0	0	349	0	0	458	3037	0	0	76	7735
Изменение за сметка на собствениците	61650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61651												0
Намаление	61652												0
Финансов резултат за текущия период	61660											89	89
Разпределение на печалбата	61670												0
вт. ч. за дивиденди	61671												0
Покриване на загуба	61680												0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61691												0
Намаление	61692												0
Други изменения в собствения капитал	61710												0
Салдо към края на отчетния период	61720	3815	0	0	349	0	0	458	3037	0	0	165	7824
Промени от преводи на годишнини	61730												0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	3815	0	0	349	0	0	458	3037	0	0	165	7824

Дата: 25.07.2025 г.
Представяващи/и дружеството:
СВЕТОСЛАВ ТОДОРОВ
(име и фамилия)

Главен счетоводител:
АСЯ ДИМИТРОВА
(име и фамилия)



ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

Към 30.09.2025 година

I. Информация по реда на чл.39 от Закона за счетоводството**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО****ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

„ПАЗАРИ СЕВЕР“ ЕАД („Дружеството“) е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър на Софийски градски съд, по ф.д. № 12870/1999 г., том 574, партиден № 52842, страница 58, с ЕИК по БУЛСТАТ: 130101740.

Дружеството е създадено чрез вливане на дружествата „ПАЗАРИ МЛАДОСТ“ ЕАД и „ПАЗАРИ НЕВЕН“ ЕАД в „ПАЗАРИ ОБОРИЩЕ“ ЕАД съгласно решение № 7 от 01.02.2006 г. на СГС. В последствие с Решение № 10 от 06.12.2006 г. е променено името на „ПАЗАРИ СЕВЕР“ ЕАД.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, район Подуяне, жк. „Суха река“ бл.18, вх. 1, ет. 1, ап. 1.

Предметът на дейност на Дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения.

Дружеството се представлява от всеки от членовете на Съвета на директорите заедно или поотделно. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 30 септември 2025 година, основният капитал на дружеството е 3 815 339 лв., разпределен на 3 815 339 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е „Столична Община“.

ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187 „Д“ И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

През 2025 г. на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали негови акции.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Органи на управлението са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

На основание Решение № 249/07.04.2022г. на СОС е избран състав на Съвета на директорите, който е вписан в Агенцията по вписванията на 09.05.2022г. по ФД № 12870/99г. по описа на СГС.

Към 30 септември 2025 г. Съветът на директорите е в състав:

Гергана Калпачка – председател на съвета на директорите

Тони Попов - заместник председател на съвета на директорите
Светослав Тодоров – член на съвета на директорите и изпълнителен директор.

1) Гергана Калпачка- председател на Съвета на директорите

- Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2025 година.
- Притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
- Участието на Гергана Калпачка като съдружник в дружества и притежанието ѝ на повече от 25% от капитала на други дружества е съгласувано със Столичния Общински Съвет (СОС).

2) Тони Попов - член на Съвета на директорите

- Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не притежава повече от 25 на сто от капитала на други дружества;
- Не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2025 година.

3) Светослав Тодоров - Изпълнителен директор

- Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист или управител, за отчетната 2025 година.
- Участието на Светослав Тодоров в управлението на други дружества е съгласувано със Столичния Общински Съвет (СОС).

2. ВИДОВЕ ДЕЙНОСТИ И УСЛУГИ

2.1 Поддържане, стопанисване и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения;

2.2 Отрасловата принадлежност на Дружеството е към „Търговия, предприемачество и услуги“.

Стопанисваните и управлявани пазарни площадки от „Пазари Север“ ЕАД са разположени на около 57,000 кв.м., в десет административни райони на територията на Столична община: район „Надежда“, район „Младост“, район „Подуяне“, район „Кремиковци“, район „Връбница“, район „Оборище“, район „Овча купел“, район „Нови Искър“, район „Искър“, и са обособени в следните пазари:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ● пазар „Герена“; | ● пазар „Долни Богров“; |
| ● пазар „Хаджи Димитър“; | ● пазар „Дружба“ 1; |
| ● пазар „Баба Вида“; | ● пазар „Дружба“ 2; |
| ● пазар „Бански“; | ● пазар „Младост“ 1; |
| ● пазар „Ал. Невски“; | ● пазар „Младост“ 1 А; |
| ● пазар „Ботунец“; | ● пазар „Младост“ 4; |

- пазар "Горубляне";
- пазар "Хан Кубрат";
- пазар "Толстой";
- пазар "Нови Искър";
- пазар „Връбница“;
- пазар „Орландовци“;
- пазар „Никола Жеков“;
- пазар „Оряхово“ (Пазар на цветята);
- пазар „Овча купел“ 1;
- пазар „Никола Жеков“;
- пазар „Оряхово“
- пазар „Овча купел“ 1;
- пазар „Овча купел“ 2;

3. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Дружеството няма клонова мрежа.

4. УПРАВЛЕНСКО И КАДРОВО ОСИГУРЯВАНЕ

През деветмесечието на 2025 г. Съветът на директорите е провел 12 заседания.

Дружеството се ръководи оперативно от Изпълнителния директор Светослав Тодоров, който упражнява директен контрол върху отделите: «Финансов и човешки ресурси», «Административен и управление на собствеността» и «Пазари и пазарна политика».

Организационната и управленската структури на дружеството са утвърдени от Съвета на директорите.

Изпълнителният директор осъществява организационни и управленски действия, контрол на дейността на дружеството и работата на отделите и звената, чрез които се осъществяват оперативните и директни взаимодействия с контрагентите на дружеството.

Развитието и мотивацията на персонала е сред основните организационни задачи на органите на управление на Дружеството. Екипът на „Пазари Север“ ЕАД е оптимално структуриран и организиран.

Към 30.09.2025 година са назначени 26 служители по трудово правоотношение.

За отчетното деветмесечие е напуснал 1 служител и 1 служител е назначен.

В изпълнение на Закона за здравословни и безопасни условия на труд е осигурено обслужване от Служба по трудова медицина и са изпълнени мероприятия за контрол на микроклимата и се прилагат условията от Докладите за оценка на риска за здравето и безопасността на служителите в офисите на Дружеството, както и проверка за осветеност на административните офиси, за което е издаден сертификат № 144КИ/24.06.2022г. от СТМ „Доверие“ ООД.

5. УПРАВЛЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО

5.1. В Дружеството се прави периодичен преглед и актуализация на правилата, нормите и системите за управление на пожарната и аварийна безопасност на обектите на „Пазари Север“ ЕАД.

5.2. С цел осигуряване безопасността на служителите в офисите, както и за улеснение на наемателите „Пазари Север“ ЕАД има сключен договор с „Фаст Пей ХД“ АД за обслужване

плащанията от наемателите към „Пазари Север“ ЕАД във всички пунктове на „Фаст Пей ХД“ АД.

5.3. Осигурени са проверки и на пожарогасителите по пазарните площадки и административните офиси, което е извършено от сертифицирана фирма и обективизирано в Протокол № 1936/22.11.2024 г.

5.4. Осигурена е проверка и ресертификация на контролно-измервателните уреди по пазарни площадки, извършвана от Българския институт по метрология – Главна дирекция „Мерки и измервателни уреди“ с Протокол № АУ-000029№71750/26.11.2024 г.

6. МАТЕРИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ. УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА.

„Пазари Север“ ЕАД е осигурило персонални компютри на всички свои служители, чиято длъжностна характеристика изисква работа с тях. Чрез интернет система, всички служители имат достъп до необходимата им информация. Служителите, които работят с първични счетоводни документи ползват единна информационна система.

Дружеството е осигурило техническо поддържане на компютърните конфигурации и локалните мрежи на фирмата. Едновременно с това е осигурена и поддръжката на интернет-страницата на „Пазари Север“ ЕАД. Дружеството поддържа активното функциониране на фейсбук-страницата, през която атрактивно представя своите пазари.

Осигурена е охрана, в т.ч. и технически средства (СОТ) на пазарните площадки и административните помещения на Дружеството.

„Пазари Север“ ЕАД е организирано дейности, свързани с дезинфекция, дезинсекция, дератизация и дезакаризация за осигуряването на условия за търговска дейност по пазарни площадки чрез подписване на договор с правоспособен изпълнител. До настоящия момент нарушения в организацията не са констатирани от компетентните органи.

Дружеството е осигурило комплексно почистване (основно и текущо) на площи собственост и/или стопанисвани от него.

За осигуряване на нормалната работа на наемателите, дружеството е сключило договор за събиране и транспортиране (извозване) на смесени битови отпадъци, извозване на биоотпадъци, извозване на строителни отпадъци, разделно извозване на отпадъци по график и след предварителна заявка.

Служители на дружеството осъществяват постоянен контрол върху ремонтните работи, разрешени на наемателите, чрез които се подобрява инфраструктурата и визията на отделните пазарни площадки.

От м. май 25 г., с решение на Съвета на директорите, стартира програма за популяризиране и развитие на пазар „Дружба 1“ като фермерски пазар, който традиционно се провежда всяка сряда и неделя от седмицата.

Пазар „Нови Искър“ е въведен в експлоатация с Удостоверение №482/30.04.2025 г.

7. ВЪНШНИ УСЛУГИ ЗА ДЕЙНОСТТА

„Пазари Север“ ЕАД е сключило договор за отпечатване на ваучери за храна за персонала на дружеството през 2025 год.

С договор „Пазари Север“ ЕАД е осигурило информационно обслужване във в-к „Софийски вестник“ за годината.

С договори са обезпечени застраховките на активи, адвокатски услуги, доставка на интернет и телефонни услуги, одиторски услуги и др.

8. ПРОВЕДЕНИ КОНКУРСИ

За периода от 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г. на 2025 г., съгласно предварително одобрен график на Съвета на директорите, са организирани общо 8 броя конкурси, както следва:

Конкурс №	Наименование на конкурс	Брой включени в конкурса обекти	Брой подписани договори
1	Отдаване под наем на търговски обекти (павилиони)	103	26
2	Отдаване под наем на терени(обособени търговски площи)	45	17
3	Отдаване под наем на търговски маси за сергийна търговия и бизнес шкафове	291	40
	<i>в т.ч. Маси</i>	269	37
	<i>Бизнес шкафове</i>	22	3
4	Отдаване под наем на търговски площи за разполагане на подвижни търговски маси на пазар "Александър Невски"	35	1
5	Отдаване под наем на модули на пазар "Бански"	24	1
	<i>в т.ч. М 1</i>	12	1
	<i>М 2</i>	12	
6	Отдаване под наем на търговски обекти (павилиони)	86	14
7	Отдаване под наем на терени(обособени търговски площи)	29	3
8	Отдаване под наем на търговски маси за сергийна търговия и бизнес шкафове	274	15
	<i>в т.ч. Маси</i>	251	12
	<i>Бизнес шкафове</i>	23	3
9	Отдаване под наем на търговски обекти/павилиони/	123	
10	Отдаване под наем на терени(обособени търговски площи)	31	
11	Отдаване под наем на търговски маси за сергийна търговия и бизнес шкафове	298	
	<i>в т.ч. Маси</i>	269	
	<i>Бизнес шкафове</i>	29	
12	Отдаване под наем на търговски площи за разполагане на подвижни търговски маси на пазар "Александър Невски"	35	

13	Отдаване под наем на модули на пазар "Бански"	23	
	в т.ч. М 1	11	
	М 2	12	
Забележки:			

Пазар „Александър Невски“ е предназначен за продажба на българска бродерия и други ръчни плетива, поради което основната част от наемите не са със сключени договори, а се таксуват на дневна база. Пазар „Бански“ е предназначен за продажба на произведения на изкуството – картини и бижута, което също определя събирането на наемите ежедневно, а не чрез договор за наем.

9. ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И АНАЛИЗ НА ПОКАЗАТЕЛИ

9.1. ПРИХОДИ

Общите приходи съгласно приложимите счетоводни стандарти включват Приходи от оперативна дейност, Финансови приходи и извънредни приходи.

А) Приходите от оперативна дейност на „Пазари Север“ ЕАД се формират от:

- Приходи от услуги- приходи от отдаване под наем и ежедневно таксуване на терени, магазини, павилиони, маси за сергийна търговия, бизнес шкафове, модули и др.
- Разходи за придобиване на активи по стопански начин
- Приходи от финансираня
- Другите приходи- приходи от продажба на конкурсни книжа, неустойки за забавени плащания от клиенти и др.

За периода към 30.09.2025 година нетните **Приходите от наеми** са 2 238 хил.лв. и представляват 86.51 % от 2 022 хил.лв. или отнесени към общите приходи, представляват 98,44 %. Към 30.09.2025 година се отчита увеличение в приходите от наеми в размер на 216 хил.лв. в сравнение със същия период на 2024 год.

Разпределени по видове, приходите от наеми за деветмесечието на 2025 г. спрямо същото на 2024 г. са:

Вид приход	Деветмесечие 2025 година хил.лв.	Деветмесечие 2024 година хил.лв.	Разлика хил.лв.
Наем на павилиони	1 078	969	109
Наем на магазини	146	124	22
Наем на маси	153	142	11
Наем на терени	632	540	92
Наем паркинг	29	24	5

Ежедневни маси	15	11	4
Ежедневни терени	122	130	-8
Наем рекламна площ	13	8	5
Др.наеми	50	74	-24
Приходи от услуги	2 238	2 022	216

Представени графично, приходите от наеми по видове имат следното изражение:



Както се вижда и от графичното изражение на приходите, най- голям дял имат наемите от павилиони, терени, маси и магазини.

Перото „Други наеми“ е формирано от наеми на санитарни възли, наеми от модулите на пазар „Бански“, наеми от специализирани пазари и др..

Б) „Другите приходи“ се формират от начислени неустойки по забавени плащания от наематели, продажба на конкурсни книжа, отписани депозити за участие в конкурси, приходи от финансиране и др..

Към 30. 09.2025 г. те са в размер на 34 хил.лв. Към 30.09.2024 год. са 32 хил.лв.

Вид приход	Деветмесечие 2025 година хил.лв.	Деветмесечие 2024 година хил.лв.	Разлика хил.лв.
Неустойки просрочени плащания	11	16	-5
Конкурсни документи	17	14	3

Финансиране ел.енергия по РМС	5	1	4
Други	1	1	0
Общо други приходи	34	32	2

В Други приходи се отчита увеличение от 5 хил.лв. за периода до 30.09.2025 г., което основно се дължи от приходите за компенсация на ел.енергия по Решения на Министерски съвет от 2024 г.

В) „Разходи за придобиване на активи по стопански начин“.

През деветмесечието на 2025 г. са отчетени разходи за придобиване на ДМА в размер на 314 хил. лв.

Общите приходи на „Пазари Север“ ЕАД за отчетния период до 30.09.2025 година са 2 586 хил.лв., като за същия период на 2024 год. са 2 054 хил.лв. или увеличение от 532 хил.лв., което е 25,95%.

10.2. РАЗХОДИ

В „Пазари Север“ ЕАД е утвърдена и функционира Система за финансово управление и контрол (СФУК). Тази система позволява, както постоянен така и моментен контрол и управление на разходите от страна на Дружеството, и защита на неговите интереси.

Разходите за обичайната дейност включват Разходите за оперативна дейност, финансови и извънредни разходи.

А) Разходите за оперативна дейност са сбор от показаните по- долу видове разходи, съпоставени към предходния отчетен период:

Разходи за оперативна дейност	Деветмесечие 2025 година хил.лв.	Деветмесечие 2024 година хил.лв.	Разлика хил.лв.
Разходи за материали	38	24	14
Разходи за външни услуги	1 358	950	408
Разходи за амортизация	284	294	-10
Разходи за възнаграждения	646	522	124
Разходи за осигуровки	144	114	30
Други разходи	6	2	4
Общо разходи за оперативна дейност	2 476	1 906	570

Разходите за оперативна дейност през деветмесечието на 2025 год. са 2 476 хил.лв. При тях се отчита увеличение от 570 хил.лв. или 29,91%. Важно е да се отбележи, че в състава на разходите за оперативна дейност са включени и 314 хил.лв., които представляват разходи за придобиване на ДМА. Същите са отразени и в приходната част, съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Представени по видове, разходите са:

Разходите за материали към 30.09.2025 година са 38 хил.лв. и се отчита увеличение спрямо 2024 год. от 14 хил.лв.. Разходите за материали представляват 1.53 % от Общо разходите за оперативна дейност.

Основните пера на разходите за материали са:

	2025	2024
Канцеларски материали	2	4
Хигиенни материали	2	2
Очила за работа с видеодисплеи	2	3
ММП	6	2
Тонизиращи напитки	2	1
Гориво автомобили	7	0
Рекламни материали	1	5
Материали поддръжка и ремонт	3	4
Други материали	3	3
Работно облекло	1	0
Оборудване и ремонт пазарни площадки	7	0
Материали видеонаблюдение	2	0
Общо Разходи за материали	38	24

Разходите за външни услуги са 1 358 хил.лв., и са с 408 хил.лв повече спрямо деветмесечието на 2024 год. (950 хил.лв.). Тези разходи представляват 54,85% от Общо разходите за оперативна дейност.

Основните пера в Разходите за външни услуги са:

	2025	2024
Граждански договори	20	21
Наем	41	41
Почистване	294	253
Сметоизвозване	79	76
Застраховки	1	2
Консултантски и професионални услуги	21	18
Комуникационни услуги и интернет	12	9
Поддръжка на техника	8	8
Ел.енергия	35	28
Медийно обслужване	12	16
Вода	3	6
Топлинна енергия и топла вода	3	3
Деритизация и дезинфекция	28	22
Инкасиране на суми	12	11
Охрана	376	379
Данъци и такси	47	0
Пълнене тонери	2	2
Ремонт	4	4
Разходи за ДМА	314	0
Други	46	51
Общо Разходи за външни услуги	1 358	950

Разходите за персонала са 522 хил.лв. и включват разходи за възнаграждения- 427 хил.лв. и разходи за осигуровки- 95 хил.лв.. За периода към 30.06.2024 год. същите са 424 хил.лв. или през 2025 год. се отчита увеличение от 98 хил.лв. Разходите за персонал представляват 21 % от Разходите за оперативна дейност.

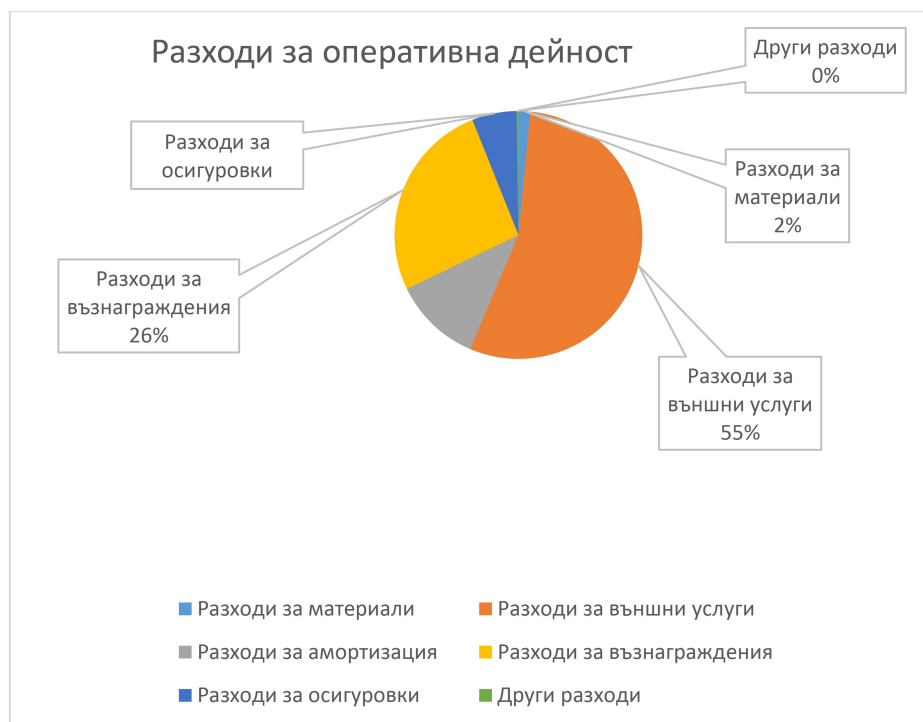
В състава си тези разходи се включват:

	2025	2024
Текущи възнаграждения	646	522
Вноски по социалното осигуряване, в т.ч.	144	114
- пенсионно осигуряване	79	65
Начислени компенсирани отпуски	0	0
Общо разходи за персонала	790	636

Разходите за амортизации са 284 хил.лв., а за предходния период до 30.09.2024 год. са били 294 хил.лв. Разходите за амортизация са 11,47 % от Общите разходи за дейността на Дружеството.

Други разходи- към 30.09.2025 год. те са 6 хил.лв. Другите разходи са 0,24 % от Общите разходи за оперативна дейност.

Графично представени описаните по- горе разходи, се визуализират по следния начин:



Б) Финансовите разходи включват Разходите за лихви и Други финансови разходи.

Разходите за лихви включват платените лихви по заем, получени от Фонд за устойчиво градско развитие (ФУГР) за изграждане на „Пазар на цветята“. За отчетният период те са:

Разходи за лихви	Към 30.09.2025год.	Към 30.09.2024 год.
	хил.лв	хил.лв
Пазар на цветята	16	19
Общо Разходи за лихви:	16	19

При **Разходите за лихви** е отчетено намаление от 2 хил.лв.. Разходите за лихви представляват 0.01 % от Общите разходи на Пазари Север ЕАД. Същите представляват разходи за лихви по заем на ФУГР за изграждане на “Пазар на цветята”.

Другите финансови разходи са плащанията за такси по банкови преводи, такси за поддръжка на сметки и др. Размерът им през деветмесечието на 2025 год. е 5 хил.лв., като за деветмесечието на 2024 год. също е 4 хил.лв..

Общо Финансовите разходи към 30.09.2025 год. са 21 хил.лв. и са по-малко в сравнение с периода до 30.09.2024 год. (24 хил.лв.). Същите представляват 0,84 % от общите разходи за обичайна дейност.

Общо разходите за периода към 30.09.2025 год. са 2 497 хил.лв. и са със 567 хил.лв. повече спрямо същия период на 2024 год.- 1 930 хил.лв. Увеличението на разходите е 29,38% през 2025 г.

10.3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Финансовият счетоводен резултат на „Пазари Север“ ЕАД за периода към 30.09.2025 год. е Счетоводна печалба (**Общо Приходи от обичайна дейност- Общо Разходи от обичайна дейност**) и е в размер на 89 хил.лв. За отчетния период към 30.09.2024 год. резултатът е счетоводна печалба от 124 хил.лв. или намаление във финансовия резултат в размер 35 хил.лв.



Ръководството на Дружеството полага усилия за добро финансово управление на средствата, спазва се добра финансова дисциплина и управленския екип ще продължи да работи в насока увеличаване на финансовия резултат.

Към 30.09.2025 год. „Пазари Север“ ЕАД няма просрочени задължения.

Основни финансови показатели

№		Към 30.09.2025 г.	Към 30.09.2024 г.	Процентно изменение
1	Текуща печалба/(загуба)	89	124	-28.23%
2	Нетни приходи от продажби	2 238	2 022	10.68%
3	Собствен капитал	7 824	7 735	1.15%
4	Обща сума на пасивите (без собствен капитал)	1 448	1 458	-0.69%
5	Обща сума на активите	9 272	9 193	0.86%
6	Общо приходи	2 586	2 054	25.90%
7	Общо разходи	2 497	1 930	29.38%
8	Текущи (краткотрайни) активи	1 611	1 698	-5.12%
9	Разходи за бъдещи периоди	25	14	78.57%
10	Краткотрайни активи (текущи+разходи за бъдещи периоди)	1 636	1 712	-4.44%
11	Краткосрочни задължения	996	1 249	-20.26%
12	Краткосрочни вземания	231	253	-8.70%
13	Парични средства	1 332	1 401	-4.93%

РЕНТАБИЛНОСТ

Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.03977	0.06133	-0.35153
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.01138	0.01603	-0.29042
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.06146	0.08505	-0.27730
Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.00960	0.01349	-0.28837

ЕФЕКТИВНОСТ			
Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.03564	1.06425	-0.02688
Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.96558	0.93963	0.02762

ЛИКВИДНОСТ			
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	1.64257	1.37070	0.19835
Коеф. на бърза ликвидност (12+13/11)	1.56928	1.32426	0.18502
Коеф. на абсолютна ликвидност (13/11)	1.33735	1.12170	0.19226

АВТОНОМНОСТ			
Коеф. на финансова автономност (3/4)	5.40331	5.30521	0.01849
Коеф. на финансова задлъжнялост (4/3)	0.18507	0.18849	-0.01816

Източник: Финансовите отчети на Дружеството за 2025 и 2024 година.

Реален израз на резултатите от дейността на Дружеството са икономическите показатели, които характеризират рентабилността, ефективността, ликвидността, финансовата автономност и др.

Коефициент на рентабилност.

Рентабилността е способността на Пазари Север ЕАД да генерира доход, а показателите за рентабилност характеризират финансовото състояние и финансовата стабилност на дружеството. Коефициентите, които представяме, показват степента на капитализация и това са:

- *Коефициент на рентабилност на приходите от продажби:* Отношението на финансовия резултат към нетните приходи от продажби за периода към 30.09.2025 г. е 0,04.
- *Коефициент на рентабилност на собствения капитал:* Отношението на финансовия резултат към собствения капитал е 0.01.

Коефициент на ефективност.

- *Коефициент на ефективност на разходите:* Показва колко приходи е регистрирало дружеството за всеки вложен лев разход и възлиза на 1.036 лв. (т.е. на всеки вложен лев разход има 1.036 лв. приход)
- *Коефициент на ефективност на приходите:* Показва колко разходи извършва Пазари Север ЕАД на всеки един лев приход : 0.965 лв. (т.е. с 1 лев приход е извършен 0.965 лв. разходи).

Показатели за ликвидност

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на дружеството да посрещне текущите си задължения с наличните краткотрайни активи. Ликвидността представлява платежоспособността на Пазари Север ЕАД и следва да се разглежда в динамика, заради бързо променящите ѝ се елементи, т.е. дружеството се нуждае от ликвидни средства не само за покриване на външни задължения, но и за свои вътрешни стопански нужди. Нормалните стойности на показателя са около 2, а под 1,5 е сигнал за ниска ликвидност. Усреднената стойност на коефициента за обща ликвидност за последните 2 години (2023 г. и 2025 г.) е 2,0, което е показател за устойчивост на ликвидните активи, които да послужат за изпълнението на инвестиционната политика на Дружеството.

Към 30.09.2025 г. коефициентът за обща ликвидност е 1.643.

Дружеството запазва ликвидната си позиция, което е видно и от отчета за паричните потоци за последните отчетни периоди. След направените инвестиции със собствени средства на пазар Нови Искър, наличните средства към 30.09.2025 г. възлизат на 1 332 хил..

От показаните по-горе данни е видно, че Дружеството има финансова автономност, като една от основните цели на ръководството е стойностите на тези показатели да бъдат запазени.

11. НАУЧНО- ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Пазари Север“ ЕАД не третира въпроси от научно изследователски характер и не осъществява развойна дейност.

12. ИНВЕСТИЦИИ В КАПИТАЛА НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството няма направени инвестиции в други предприятия.

Светослав Тодоров
Изпълнителен директор

Гр. София
25 октомври 2025 година