**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРЕСПЕКТИВИ НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТИ КЪМ 30.06.2013 г.**

**„АДИС” ЕООД** е регистрирано по ф.д. № 11290 / 2001 г. на СГС, вписано в регистъра за търговски дружества под № 947, том 18, стр. 27 със седалище и адрес на управление: гр.София, община Оборище, ул.”Велико Търново” № 27, ЕИК № 130697848.

Предметът на дейност на дружеството е отдаване под наем на недвижими имоти и принадлежащите към тях технически съоръжения за жилищни, търговски или административни нужди на членовете на дипломатическия корпус в Република България и на други физически и юридически лица, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Дружеството няма разкрити офиси /клонове/ или представителства в страната и чужбина.

Основни клиенти на дружеството са дипломатически мисии и представителства, бизнес единици – фирми и организации и частни лица.

Основните доставчици на Дружеството са “ЧЕЗ Електро България”АД, “ЕОН България Продажби” АД, “ЕВН България” АД, “БТК” АД, “Топлофикация София”АД, “Софийска Вода” АД и други.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Приходи**

Реализираните от дружеството приходи са посочени в следната таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Общо приходи | 4 613 | 10 096 |

Реализираните приходи от продажби през първата половина на 2013 година са намаляли основно поради прекратяване на договора за наем с голям клиент на дружеството към 28.02.2013 г.

**Оперативни разходи**

Най-голям относителен дял в разходите от оперативна дейност на Дружеството заемат разходите за материали и външни услуги, разходите за възнаграждения на персонала и осигуровки и разходите за амортизация. Конкретните стойности за 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/ разход | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| *Разходи за материали* | 718 | 1,437 |
| *Разходи за външни услуги* | 525 | 1,209 |
| *Разходи за възнаграждения и осигуровки* | 994 | 1,879 |
| *Разходи за амортизация* | 748 | 1,542 |

Наблюдава се запазване нивото на разходите през първото полугодие на 2013 в сравнение с предходната година /за 2012 г. разходите са за цялата година/.

**Финансов резултат**

Финансовитe резултати на Дружеството за 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Печалба след данъци | 1,461 | 3,582 |

**Пасиви**

Балансовите стойности на пасивите за 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Нетекущи пасиви | 1674 | 1,837 |
| Текущи пасиви | 374 | 466 |

Има намаление на дългосрочните и краткосрочните пасиви към 30.06.2013 година спрямо предходната година. Промяната на дългосрочните пасиви се дължи на намаление на приходите за бъдещи периоди. Промяната на краткосрочните пасиви е в резултат на намаляване на задължението към доставчици, увеличаване на задължението за социални осигуровки и персонал.

**Активи**

Балансовите стойности на активите за 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Нетекущи активи | 62,466 | 63,192 |
| Текущи активи | 23,747 | 24,680 |

Намалението на нетекущите активи през 2013 година е в резултат начислените амортизации. Промяната в текущите активи се дължи в намаление на паричните средства и увеличение на вземанията и предоставените аванси.

**Капитал**

Основният капитал на дружеството към 30.06.2013 година е в размер на 71,948 хил. лева и се състои от 7,194,812 дяла, 10 лева за 1 дял.

Собственик на Дружеството е Министерство на Външните Работи, притежаващо 100 % от капитала.

През изминалите години дружеството е платежоспособно и е в състояние да погаси падежите по текущите си задължения.

Коефициентите на бърза ликвидност и на абсолютна ликвидност, са посочени в следващата таблица:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Година/ коефициент | формула | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Коефициент на бърза ликвидност | (текущи вземания + текущи инвестиции + парични средст-ва) / (текущи задължения) | 62.91 | 52,84 |
| Коефициент на абсо-лютна ликвидност | парични средства /  текущи задължения | 42.60 | 43,95 |

Коефициентите на рентабилност на приходите от продажби и на рентабилност на собствения капитал, са посочени в следващата таблица:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период/ коефициент | Формула | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%) | Финансов резултат / нетен размер на при-ходите от продажби | 32,83 | 37,74 |
| Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%) | Счетоводна печалба/  Собствен капитал | 1,73 | 4,18 |

Стойностите на коефициента на ефективност на разходите и на маржа на оперативната печалба са посочени в следващата таблица:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период/ коефициент | формула | 30.06.2013 г. | 2012 г. |
| Коефициент на разходите | Приходи / Разходи | 1,48 | 1,57 |
| Марж на оперативната печалба (%) | Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност | 35,09 | 39,21 |

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските си операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

**Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като преобладаващата част от сделките на дружеството се договарят, извършват и отчитат в евро.

**Ценови риск**

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно.

**Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с възможността някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То 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.

Предвид обстоятелството, че финансовата криза засегна най-силно пазара на недвижими имоти в страната, „АДИС” ЕООД разработи стратегия за подобряване на своите пазарни позиции.

Основен проблем при реализирането на сделките е усложнената процедура за отдаване под наем на активи, собственост на дружеството. Същата е регламентирана в чл. 14 от ПРУПДТДДУК. Времетраенето на процедурата е над 30 дни.

Законът ни ограничава да бъдем гъвкави и приспособими към пазарните условия, тъй като процедурата е строго формална, минималната цена е фиксирана и вероятността от съдебно обжалване на процедурите ни правят неконкурентни на пазара, докато конкуренцията на свободния пазар може да договаря цените в момента на сключване на сделката и частните собственици са склонни на големи отстъпки. Много от потенциалните ни клиенти (най-вече чуждестранни лица) желаят в най-кратки срокове да наемат имот, но поради дългата процедура, АДИС ЕООД не би могло да покрие техните очаквания.

С цел запазване на пазарния сегмент и завоюване на нови клиенти, „АДИС” ЕООД разработи стратегия за подобряване на своите пазарни позиции. На базата на анализ на състоянието на пазара на луксозни недвижими имоти и оценка на силните и слаби страни на бизнеса на дружеството са направени конкретни предложения и предприети действия за запазване на пазарните позиции чрез различни маркетингови инструменти.

Ръководството на “АДИС” ЕООД счита, че ще продължи и за в бъдеще успешно да осигурява необходимите за продължаване на дейността му финансови средства, както от съществуващите към датата на баланса източници така и от нови такива, включително от неговия едноличен собственик. Считаме, че не съществува намерение или обективна необходимост Дружеството да съкрати съществено обема на дейността си или да преустанови дейността си в близко бъдеще.