

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 31.03.2014 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	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Общо приходи	2 124	9 052	10 096

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Реализираните приходи през първото тримесечие са намаляли спрямо предходните години. Причините са: прекратяването на два договора със значими клиенти в началото на 2014 г., прекратяване на договора с Посолство Сърбия в края на 2013 г. както и на договора с Испанския културен институт „Сервантес“ към края на м.февруари 2013 г. и предоставяне на имота за безвъзмездно ползване от Министерство на инвестиционното проектиране.

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 I-во тримесечие 2014 година, 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	31.03.2014 г.	2013 г.	2012 г.
Разходи за материали	356	1,288	1,437
Разходи за външни услуги	246	1,088	1,209
Разходи за възнаграждения и осигуровки	404	2,043	1,879
Разходи за амортизация	372	1,499	1,542

Наблюдава се запазване нивото на разходите през първото тримесечие на 2014 година в сравнение с предходните години /за 2013 г. и 2012 г. разходите са за цялата година/.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за I-во тримесечие 2014 година, 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Печалба след данъци	527	2,496	3,582

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за I-во тримесечие 2014 година, 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Нетекущи пасиви	1,586	1,519	1,837
Текущи пасиви	515	1,109	466

Има намаление на краткосрочните пасиви към първо тримесечие на 2014 година спрямо предходната година. Промяната на краткосрочните пасиви е в резултат на намаляване на задължението по предварителен договор от 25.06.2009 год. за покупка на 12 апартамента и 18 паркоместа в с.Панчарево, начисляване на задължението за данъци и такси към общините и централния бюджет за първо тримесечие, който са платими до 30.04.2014 г.

Промяната на дългосрочните пасиви се дължи на увеличаване на приходите за бъдещи периоди.

Активи

Балансовите стойности на активите за I-во тримесечие 2014 година, 2013 и 2012 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Нетекущи активи	66,863	67,222	63,192
Текущи активи	12,962	12,603	24,680

Намалението на нетекущите активи през първо тримесечие на 2014 година е в резултат начислените амортизации за първо тримесечие на 2014 година. Увеличението на нетекущите активи през 2013 година в сравнение с 2012 година е в резултат от изпълнение на предварителен договор от 25.06.2009 год. за покупка на 12 апартамента и 18 паркоместа в с.Панчарево, на обща стойност 5 499 хил.лв. Сделката е изповядана през декември 2013 год.

Промяната в текущите активи към 31.03.2014 г. спрямо 31.12.2013 г. се дължи на увеличение на паричните средства и увеличение на вземанията и предоставените аванси. Рязкото намаление на текущите активи към 31.12.2013 г. спрямо 31.12.2012 г. е в резултат от изпълнението на Постановление № 285 на МС от 13.12.2013 г. за внасяне на допълнителни средства в централния бюджет за 2013 г. от държавни предприятия и еднолични търговски дружества с държавно участие в капитала. „АДИС“ ЕООД внесе допълнителна вноска от 8 млн. лева.

Дружеството извърши в края на 2013 г. процедура по реда чл. 13 б от Правилника за

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала за избор на изпълнители за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции, съгласно изискванията на Постановление №127/27.05.2013 г. на Министерски съвет. Финансовите средства бяха разпределени в пет банки.

Капитал

Основният капитал на дружеството към 31.03.2014 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	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	25.00	11.29	52.84
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	19.51	8.87	43.95

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	25.51	28.34	37.74
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	0.68	3.23	4.18

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2014	2013 г.	2012 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.37	1.40	1.57
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	26.07	23.25	31.13

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. Счита, че не съществува намерение или обективна необходимост Дружеството да съкрати съществено обема на дейността си или да преустанови дейността си в близко бъдеще.