

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТИ**

„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 през 2012 г. 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 за последните години са посочени в следната таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Общо приходи	9 052	10 096	9 829	9 802	20 791

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Приходите от продажби за 2013 година по видове са както следва:

Приходи от наеми	8,380
Приходи от продажба на стоки	209
Приходи от продажба на продукция	218
Приходи от лихви и неустойки	168
Приходи от финансираня	2
Други	75
Общо	9,052

Реализираните приходи от продажби през 2013 година са намаляли с 10,34% спрямо 2012 г. Причината е прекратяване 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.

Дружеството е реализирало приходи за 2009 г. в размер на 20,791 хил. лева от продажба на продукция, дълготрайни материални активи, услуги и други приходи. Приходите от продажба на ДМА и продукция в размер на 10,075 хил. лв. са продажба на ресторант и паркоместа в Embassy suites, Резиденция №6 и замяна на сграда на бул. „Евлоги Георгиев“ №125 със сграда на ул. „Оборище“ №10.

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, 2012, 2011, 2010 и 2009 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Разходи за материали	1,288	1,437	1,418	1,246	1,292
Разходи за външни услуги	1,088	1,209	1,372	1,451	3,143
Разходи за възнаграждения и осигуровки	2,043	1,879	1,882	1,950	2,166
Разходи за амортизация	1,499	1,542	1,547	1,551	1,620

Наблюдава се намаление на разходите за външни услуги през 2013 година в сравнение с предходните години, което е в резултат от ефективното използване на възможностите на персонала и на ограничаване използването на външни доставчици.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за 2013, 2012, 2011, 2010 и 2009 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Печалба след данъци	2,496	3,582	3,210	3,374	2,207

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за 2013, 2012, 2011, 2010 и 2009 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Нетекущи пасиви	1,519	1,837	1,778	1,409	1,696
Текущи пасиви	1,109	466	339	293	252

Има намаление на дългосрочните пасиви към 31.12.2013 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 увеличение на задължението към доставчици, както и увеличаване на задължението за социални осигуровки и за данък общ доход, които предходни години се плащаха по сметката на НАП към края на годината.

Активи

Балансовите стойности на активите за 2013, 2012, 2011, 2010 и 2009 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Нетекущи активи	67,222	63,192	65,750	67,649	69,039
Текущи активи	12,603	24,680	22,154	19,668	16,954

Увеличението на нетекущите активи през 2013 година в сравнение с 2012 година е в резултат от изпълнение на предварителен договор от 25.06.2009 година за покупка на 12 апартамента и 18 паркоместа в с. Панчарево, на обща стойност 5,499 хил. лева. Сделката е изповядана през 2013 година.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Промяната в текущите активи се дължи в намаление на паричните средства. Дружеството извърши в края на 2013 г. процедура по реда чл. 13 б от Правилника за 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 31.12.2012 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	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	11.29	52.84	64.88	66.41	66.42
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	8.87	43.95	53.41	53.65	50.86

Рязкото намаление на коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност са в изпълнение на Постановление № 285 на Министерски съвет 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.

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

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Година/ коефициент	Формула	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	28.34	37.74	33.65	35.33	17.54
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	3.23	4.18	3.64	3.94	2.63

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

Период/ коефициент	формула	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	2009 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.40	1.57	1.48	1.55	1.15
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	23.25	31.13	35.36	38.13	12.91

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.