

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 30.06.2014 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	30.06.2014	2013 г.
Общо приходи	4 165	9 052

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Реализираните приходи през шестмесечието са намаляли спрямо миналата година. Причините са: прекратяването на няколко договора със значими клиенти от началото на 2014 г., прекратяване на договора с Посолство Сърбия в края на 2013 г., 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, както и изплащане на 8 млн. допълнителен дивидент към държавата към 31.12.2013 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 шестмесечието на 2014 година и 2013 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	30.06.2014 г.	2013 г.
Разходи за материали	612	1,288
Разходи за външни услуги	550	1,088
Разходи за възнаграждения и осигуровки	913	2,043
Разходи за амортизация	738	1,499

Наблюдава се запазване нивото на разходите през първото полугодие на 2014 година в сравнение с предходната година /за 2013 г. разходите са за цялата година/.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за I-во шестмесечие на 2014 година и 2013 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.06.2014	2013 г.
Печалба след данъци	1 008	2,496

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за I-во шестмесечие на 2014 година и 2013 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.06.2014	2013 г.
Нетекущи пасиви	1,613	1,519
Текущи пасиви	632	1,109

Има намаление на краткосрочните пасиви към първо шестмесечие 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. Част от дивидента в размер на 254 хил. лева към датата на съставяне на отчетите не е платен, поради криза в КТБ. Всички останали задължения са заплатени през м.юли 2014 г.

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

Активи

Балансовите стойности на активите към 30.06.2014 година и 2013 години са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.06.2014	2013 г.
Нетекущи активи	66,556	67,222
Текущи активи	12,147	12,603

Намалението на нетекущите активи през първо шестмесечие на 2014 година е в резултат начислените амортизации за първо шестмесечие на 2014 година.

Промяната в текущите активи към 30.06.2014 г. спрямо 31.12.2013 г. се дължи на намаление на паричните средства. Намалението на текущите активи към 31.12.2013 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 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 30.06.2014 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	30.06.2014	2013 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	18.88	11.29
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	14.78	8.87

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

Период/ коефициент	Формула	30.06.2014	2013 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	24.45	28.34
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	1.32	3.23

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

Период/ коефициент	Формула	30.06.2014	2013 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.35	1.40
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	23.26	23.25

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.