**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ**

**НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ**

**И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ**

**РЕЗУЛТАТИ КЪМ 31.03.2015 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 | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Общо приходи | 2 123 | 9 034 |

**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 първо тримесечие на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Година/ разход** | **31.03.2015 г.** | **2014 г.** |
| Разходи за материали | 376 | 1,233 |
| Разходи за външни услуги | 206 | 1,060 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки | 385 | 1,941 |
| Разходи за амортизация | 355 | 1,458 |

Наблюдава се запазване нивото на разходите през първо тримесечие на 2015 година в сравнение с предходната година.

**Финансов резултат**

Финансовитe резултати на Дружеството за първо тримесечие на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Печалба след данъци | 643 | 2,508 |

**Пасиви**

Балансовите стойности на пасивите за първо тримесечие на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Нетекущи пасиви | 1,610 | 1,593 |
| Текущи пасиви | 492 | 725 |

Има намаление на краткосрочните пасиви за първо тримесечие на 2015 година спрямо предходната година. Промяната на краткосрочните пасиви е в резултат основно на намаляване на задължението за данъци.

Незначителна е промяната на дългосрочните пасиви спрямо предходната година.

**Активи**

Балансовите стойности на активите към 31.03.2015 година и 31.12.2014 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Година/период | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Нетекущи активи | 65,818 | 66,148 |
| Текущи активи | 15,001 | 14,244 |

Намалението на нетекущите активи през първо тримесечие на 2015 година е в резултат начислените амортизации за тримесечието на 2015 година.

Промяната в текущите активи към 31.03.2015 г. спрямо 31.12.2014 г. се дължи на увеличение 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.

Отчита се значително намаление на приходите от лихви при запазване на размера на депозитите и на банковите институции, в които е извършен депозита. Причина за намаляване на приходите от лихви е намаляването на лихвените проценти по депозити във водещите български банки.

**Капитал**

Основният капитал на дружеството към 31.03.2015 година е в размер на 72,065 хил. лева и се състои от 7,206,457 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 | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Коефициент на бърза ликвидност | (текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения) | 30.28 | 19.55 |
| Коефициент на абсолютна ликвидност | парични средства /  текущи задължения | 24.42 | 15.76 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период/ коефициент | Формула | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%) | Финансов резултат / нетен размер на при-ходите от продажби | 34.87 | 30.18 |
| Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%) | Счетоводна печалба/  Собствен капитал | 0.89 | 3.57 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период/ коефициент | Формула | 31.03.2015 г. | 2014 г. |
| Коефициент на разходите | Приходи / Разходи | 1.44 | 1.42 |
| Марж на оперативната печалба (%) | Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност | 32.83 | 30.73 |

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.

Друг неблагоприятен фактор, който влияе върху дейността на дружеството е откритата процедура за приватизация през м.декември 2011 г., във връзка с което клиентите ни се чувстват несигурни при сключване на дългосрочни договори.

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.