

Д О К Л А Д

ЗА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА «ТРС» ЕАД

2012 год.

I. Общи бележки

„ТРС“ ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество по фирмено дело №18776 през 1991 година, със седалище и адрес на управление София, ул. „Христо Белчев“ №8. Регистрирания основен капитал възлиза на 232 247 лева и е 100% частна собственост. Дружеството се ръководи от Прокурист и Съвет на директорите, а наетия персонал възлиза на шестима служители.

Икономическата дейност на предприятието, съгласно класификацията на дейностите в страната се определя с код 68 - операции с недвижими имоти. Основната дейност е отдаване под наем на: сервизни и магазинни помещения, складове, офиси и ателиета.

Дружеството развива основната си дейност в посока на реструктуриране /смяна / и обновяване на имотите си, променяйки географския сектор в зависимост от икономическата изгода, както и от атрактивността на обектите.

II. Изготвяне на финансовите отчети

В дружеството се прилагат изискванията на Националните стандарти за малки и средни предприятия. Регистрираната в документите информация съдържа всички показатели, които характеризират стопанските операции, по съдържание, място и време, както и по отговорност за тяхното протичане. Затова финансовите отчети представят вярно и честно имущественото и финансовото състояние на предприятието и притежават доказателствена сила, там където това е необходимо, съгласно законите на страната.

Основните принципи върху които е изграден отчета са: документална обоснованост и предпазливост на стопанските операции, което означава, че през периода са отчетени всички предполагаеми рискове, направена е годишната инвентаризация; спазен е принципът на сравнимост и съпоставимост между приходи и разходи, които са регистрирани към момента на тяхното възникване, независимо от плащанията им. Спазени са изискванията за същественост, надежност и качество на информацията, което придава на отчета практическа стойност. При анализ на финансовите показатели се дава възможност на ръководството да взима верни решения за осъществяване и развитие дейността на дружеството.

Отчетите са представени в хиляди лева със сравнителна информация за предходния период.

Годишните финансови отчети подлежат на задължителен финансов одит, съгласно чл.33 от ЗС.

III. Структурен анализ на баланса

Активи

Активите са ресурс, от който предприятието очаква да получи бъдещи икономически изгоди, тъй като те отразяват имущественото състояние на дружеството. Стойността им е достоверно изчислена и към 31.12.2012 година възлизат на 2 320 хил.лева.

Със структурния анализ на активите се определя икономическия дял на всяка една група от баланса а именно:

- Дълготрайните материални активи 64%
- Дълготрайните финансови активи 10%
- Краткотрайните активи заемат 26% в т.ч.
- Вземания 6%
- Инвестиции 19%
- Парични средства 1%

Нетекущи /дълготрайни/ активи

1.Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са в основата на функциониране дейността на дружеството, затова и заемат преобладаващ дял от активите. В тази връзка няколко са целите , които дружеството си поставят при анализа на дълготрайните активи.

На първо място, състоянието на активите и тяхното натоварване през годината. Политиката на ръководството е за максимално използване на дълготрайните активи за да може да извлече и максимална икономическа изгода. През отчетния период няма неизползвани активи.

За амортизирането им е възприет линейния метод, като амортизационната норма е равна на данъчно признатата.

Към датата на баланса не е правена оценка на дълготрайните материални активи.

Движението на ДМА през годината е, както следва:

Х.лева

	Отчетна стойност				Амортизация				Балансова Стойност 31.12.12г
	Салдо 01.01.12	Постъ- пили	Отпи- сани	Салдо 31.12.12	Салдо 01.01.	Начи- слени	Отпи- сани	Салдо 31.12.	
Сгради	1 867		2	1 865	413	75	1	487	1 378
Земя	28			28					28
Транс. с - ва	185		34	151	185		34	151	-
Офис о-не	40	33		73	8	7		15	58
Други ДМА	92	7		99	71	9		80	19
Общо	2 212	40	36	2 216	677	91	35	733	1 483

Както споменахме по горе преоритет на дружеството е състоянието на активите. Затова инвестициите в дружеството се осъществяват чрез насочване на средства за ремонт и поддръжка на имуществото. През отчетния период вложените средства възлизат на 40 хил. лева. Ремонта на активите се осъществи със собствени средства, придобити от дейността. Другата основна задача на ръководството е максимално използване на сградния фонд, което означава напълно отдаване под наем на недвижимото имущество. Това се постига с водене на гъвкава политика спрямо наемателите. Когато наемателя е затруднен в заплащане на наема и представи аргументирано обеснение за това, ръководството е склонно за преговаряне на наема за определен период от време. Честа е практиката, когато наетият обект по-желание на наемателя, е освежен от него или частично ремонтиран за сметка на наема за период не по-дълъг от три месеца. В случаите, когато се налага основен ремонт на обекта от наемателя, се сключва анекс за по-нисък месечен наем, респ. и за по-дълъг период от време.

2.Дългосрочни финансови активи

Инвестициите на дружеството са и в ценни кнежа под формата на дълготрайни финансови активи. Към 31.12.2012 година е извършена преоценка на активите съгласно стойността на индексите на българската фондова борса. Те са:

Дялово участие:

- Участие в асоциирани предприятия

Дружеството притежава 13 457 броя акции., представляващи 14.35% от капитала на “Родина 91” АД, гр.Добрич.

➤ Участие в дъщерни предприятия

„ТРС” ЕАД притежава едно дъщерно акционерно дружество ЮГ МАРКЕТ ФОНД МЕНИДЖМЪНТ със седалище гр.Пловдив. С вноса от 227 500 лв. дружеството ни придоби 91% от капитала му. Не съставяме консолидиран финансов отчет към края на годината, тъй като показателите на финансовите отчети на двете дружества не отговарят на критериите по чл.37а от Закона за счетоводството.

3.Текущи активи

Вземания

Вземанията на дружеството по счетоводния отчет възлизат на 6% от активите на баланса. Те са: вземания от клиенти и присъдени вземания. За присъдените вземания съответно са издадени изпълнителни листове и са образувани изпълнителни производства. При направената инвентаризация на разчетите към края на отчетния период се установи, че голяма част от вземанията са платени през следващите два месеца. А наемателите, които имат затруднение с плащането на наема, са подписани нотариално заверени споразумения за разсрочване на задълженията.

Инвестиции

Инвестициите са на стойност 421 хил.лв. и са ценни кнежа държани за търговия.

Пасиви

Собствен капитал

Структурен анализ на пасива на баланса:

- Собствен капитал 83%
- Задължения 14%
- Финансирания 3%

Структурата на собствения капитал на дружеството е :

хил.лв.

Капитал	2012 г.	2011 г.
Акционерен капитал	232	232
Резерв от преоценки	- 149	27
Целеви резерви	592	592
Неразпределена печалба	1 227	1 223
Печалба за текущия период	11	4
Общо	1 913	2 078

Намалението на собствения капитал спрямо предходната година се дължи на преоценъчния резерв, който се формира след направената преоценка на дългосрочните и краткосрочни финансови активи в края на отчетния период.

Дългосрочни задължения

Дружеството има задължение по банков кредит от ОББ клон Витоша с период на погасяване десет години. Към края на отчетния период дългосрочното финансово задължение възлиза на 269 хил.лева и представлява 80% от всички задължения на дружеството. Към датата на баланса дружеството няма просрочени задължения.

Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения са: задължения към доставчици, бюджет и персонал. Към датата на баланса те са за 69 хил.лева. Начислените задължения към доставчици и персонал са изплатени в срок през м.януари 2013г. от наличните парични средства.

В перото персонал и осигурителни задължения са начислени разходи за неизползван отпуск на стойност 5 хил.лева.

Данъчните задължения - представляват текущите начислени данъци за отчетния период, както данъците върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци.

Дружеството не изпитва затруднение при погасяване на краткосрочните си задължения.

Финансирания

Тази група от баланса представлява 3% от пасива. Сумата представлява финансиране на дълготрайни активи - остатък от изпълнение на инвестиционната програма по приватизационния договор при покупката на дружеството.

IV. Структурен анализ на отчета за приходи и разходи

Приходи

Структурата на реализираните приходи през периода е следната: хил.лв.

	2012г	2011г
Приход от услуги	6	6
Наеми	305	351
Приходи от основна дейност	311	357
Други приходи		1
Приход от продажба на ДМА	10	
Приходи от лихви		
Приходи от фин.операции		
Приходи от финансирания	4	4
Извънредни приходи		
	325	362

Приходи от основна дейност

Съгласно финансовия отчет на дружеството приходите от основна дейност представляват 96%. При начисляването им е спазен принципа на съпоставимост между приходи и разходи. Задължителен е принципа на текущото начисляване т.е. приходите да се начисляват към момента на възникването им, а не при тяхното плащане.

Намалението на приходите от наеми в сравнение с предходната година се дължи от направената актуализация на някои от договорите за наем. Ръководството на дружеството своевременно реагира на неблагоприятните изменения на пазара. Част от наемите бяха намалени за шестмесечен период, по молба на наемателите, които изпитваха затруднение при осъществяване на дейността си.

Разходи

Съгласно счетоводната политика на предприятието, както при приходите, така и при начисляване на разходите е спазен принципа на съпоставимост и принципа на текущото начисляване. Начина на групиране на разходите по раздели и статии е съобразен с дейността на дружеството.

Структура на разходите от дейността през периода са:

хил.лв.

	2012г.	2011г.
Материали	7	6
Външни услуги	90	89
Заплати и осигуровки	98	101
Амортизации	91	131
Други разходи	4	2
Разходи от основна дейност	290	329
Балансова стойност на продадени активи		
Разходи за лихви	23	28
	313	357

Разходи от основна дейност

От структурния анализ на разходите е видно, че дружеството е намалило до минимум разходите от основната си дейност.

Финансови разходи

Финансовите разходи на дружеството са от изплатени лихви по кредити.

VII. Данък върху печалбата

Корпоративния данък върху печалбата за отчетния период на дружеството е 1 045 лева.

Към 31.12.2012 година счетоводната печалба е 12 200 лева. Данъчната печалба, формирана от годишната данъчна декларация, където счетоводния резултат се преобразува съгласно законодателството за данъчни цели е 10 455 лева.

VIII. Финансов анализ

Финансовия отчет отразява цялостната стопанска дейност на дружеството, както и финансовото му състояние. Счетоводната информация е пълна, обективна и достоверна, затова тя е обект на анализ за постигнатите резултати. Финансовия анализ дава възможност на ръководството да управлява дейността на дружеството в желаната посока, както и анализиране влиянието на различни фактори върху ефективността от извършваната дейност.

Финансови показатели

1. Показатели на рентабилността

Този показател е един от най-важните параметри на финансовото състояние на дружеството и отразява ефективността от прилагания маркетинг. Рентабилността измерва способността на фирмата да получава печалба от своята дейност. Коефициента на рентабилността показва темповете на възвращаемост на инвестиция капитал.

При изчисление показателите на рентабилност се използва счетоводната печалба.

Показатели	2012г.	2011г.
Счетоводен финансов резултат	12	5
Приходи	325	362
Разходи	313	357
Собствен капитал	1 913	2 078
Активи	2 320	2 552

Коефициент на рентабилност на приходи от продажба	0.037	0.014
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.006	0.002
Коефициент на рентабилност на активите	0.005	0.002

За дружеството през отчетния период тези показатели са положителни величини, което показва добра доходност на дружеството.

II. Показатели за ефективност

Това са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите. Този показател дава възможност на ръководството да осъществява контрол върху приходите и разходите и при неблагоприятни тенденции на показателя - да взема адекватни решения.

Показатели	2012г.	2011г.
Коефициент на ефективност на приходите	0.963	0.986
Коефициент на ефективност на разходите	1.038	1.014

Показателите са доказателство за ефективно управление на дружеството.

III. Анализ на ликвидността

Въпросът за платежоспособността на дружеството е жизнено важен за неговото съществуване. Показателите за ликвидност показват способността на фирмата да погасява текущите си задължения с наличните активи.

Показатели	2012г.	2011г.
Краткотрайни активи без р-ди за б-д.периоди	596	530
Стоки	7	7
Вземания	147	143
Инвестиции	421	366
Парични средства	21	14
Текущи задължения	69	67
Коефициент на обща ликвидност	8.637	7.910
Коефициент на бърза ликвидност	8.145	7.806
Коефициент на незабавна ликвидност	2.435	2.343
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.304	0.209

Показателите на ликвидността са:

- Коефициент за обща ликвидност – този показател е съотношение на краткотрайните активи и текущите задължения. За предприятието този показател не е особено прецизен, тъй като дава не толкова точна оценка за платежоспособността на дружеството. При изчислението на общата ликвидност един от елементите на краткотрайните активи са материалните запаси, които в дружеството са бавно ликвидни. Освен това за да бъдат продадени активите цената им пада под отчетната стойност. Но сумата на материалните запаси в дружеството е малка и не дава толкова съществено отражение на коефициента за обща ликвидност.

При коефициента на бърза ликвидност влиянието на материалните запаси е игнорирано, но неблагоприятно влияние оказват присъдени вземания, които се класифицират като трудносъбираеми.

Коефициентите на незабавна и абсолютна ликвидност са най прецизните показатели за платежоспособността на дружеството. При изчисление коефициента на незабавна ликвидност участват краткотрайните инвестиции и паричните средства.

При определяне на абсолютната ликвидност вземат участие само бързо ликвидни активи т.е. парични средства. Така изчисленият показател изразява възможността на дружеството да изплаща текущите си задължения с наличните си в момента парични средства.

От анализа на показателите на ликвидността е видно, че дружеството е в състояние да посрещне изискуемите си задължения навреме, което говори за една рационална политика на управление на паричния си ресурс. Дружеството ни разполага постоянно с достатъчно бързоликвидни активи, необходими за извършване на стопанската си дейност. До момента няма пресрочени задължения, вноските по кредита се обслужват навреме.

Общия извод от направения анализ на коефициентите за ликвидност, е за едно стабилно, платежоспособно дружество.

IV. Показатели на финансовата автономност

Свързани с показателите на ликвидност са и показателите за финансова автономност. Те са количествени характеристики, които отразяват степента на финансовата независимост на дружеството от кредиторите. Анализ на финансовата автономност се изразява посредством показателите: коефициент на автономност /платежоспособност/ и коефициент на задлъжнялост.

Показатели	2012г	2011г
Собствен капитал	1 913	2 078
Дългосрочни и краткосрочни задължения	338	401
Коефициент на финансова автономност	5.660	5.182
Коефициент на задлъжнялост	0.177	0.193

Коефициентът на финансова автономност се изчислява като отношение на собствения капитал на предприятието към пасивите му, представени от дългосрочни и краткосрочни пасиви.

За дружеството коефициента на финансова автономност е над единица – 5.660, което показва финансовата му независимост.

Коефициентът на задлъжнялост, се изчислява като отношение на пасивите към собствения капитал и показва степента на зависимост на дружеството от своите кредитори. Той също е в границите на нормалното. Този показател обикновено е под единица и показва дали със собствения капитал могат да се покрият пасивите. Може да се направи изводът, за добра рентабилност на собствения капитал.

Показателите на финансовата автономност са доказателство за добрата платежоспособност и пълната независимост на дружеството ни от кредитори.

IX. Информация по сектори

1. Бизнес сектори

- Отдаване под наем на магазинни помещения, складове и офиси
- Сервизна дейност на TV апаратура

2. Географски сектори

- София
- Пловдив
- Бургас
- Русе
- Варна
- Плевен
- Лом
- Видин
- Враца
- Петрич
- Благоевград

X. Събития след датата на баланса

През периода между 31 декември 2012 г. и датата на публикуване на Финансовия отчет не се случват събития от съществено значение, които да дадат отражение върху финансовия резултат на отчетения период.

XI. Други

Годишният финансов отчет на „ТРС“ ЕАД е приет и одобрен за публикуване от ОС на акционерите, с протокол от 2013 год.