

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2013 г.

на

“ППС - ИМОТИ” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 28.03.2014 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Обща информация

Фирмено наименование - “ТПС - ИМОТИ” АД

Предмет на дейност - Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти, инвестиционна и строителна дейност

Съвет на директорите

Председател

ТК Холд АД чрез Юри Жак Аройо

Членове

Иван Петров Ревалски

Румен Павлов Панчев

Изп. директор – Румен Павлов Панчев

Регистриран офис - гр. София, ул. “Горица” 6

Клонове: Няма

Правни консултанти – Георги Бахнев

Обслужващи банки - Интернешънъл Асет Банк, УниКредит Булбанк АД, Юнион банк АД

Одитор – „Динев одит” ЕООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС; МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

През 2013 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД възлиза на 5 хил.лв.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества.

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

1. Агроекохим АД	33,99
2.Белопап АД	29,24
3. Кабиле ЛБ 98 АД	33,00
4. Каумет инвест АД	42,15
5. Крепежи България трейдинг ООД	40,00
6. Месопром-Видин ООД	32,97
7. Пълдин Ер АД	39,30
8. Рилски лен АД	21,73

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 50 на сто от капитала на следните дружества:

1. Агрокомб АД	79,03
2. Атлас АД	61,78
3. Балкания префабрикати ЕООД	100,00
4.Беласица АД	73,88
5.Белпред АД	61,77
6. Бял бор АД	73,72
7. ВИП Комерсиал еоод	100,00
8. Добруджанска мебел АД	85,64
9. Изгрев АД	79,72
10. Кабиле ЛБ АД	48,84
11. Каумет АД	62,61
12. Милк Комерсиал ООД	65,00
13.Модул АД	91,14
14. Модул - 97 АД	68,50
15. ППС АД	76,42
16.Рален текс АД	82,43
17. Технотекс АД	61,40
18. ТК Лизинг ООД	70,00
19. ТК Пролайн АД	50,00
20. ТК Тел ООД	50,00
21. Труд и капитал трейдинг ЕООД	100,00
22. Тунджа 73 ООД	100,00

Иван Петров Ревалски не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Румен Павлов Панчев не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 7925/2003 г. на СГС
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2013 г. акционерният капитал е 2 579 408 лева, разпределен в 2 579 408 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2013 год. е както следва:

Акционер	31.12.2013 г.			31.12.2012 г.		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
ППС АД	2 239 408	2 239 408	87%	2 239 408	2 239 408	87%
ТК Холд АД	340 000	340 000	13%	340 000	340 000	13%
Общо:	2 579 408	2579	100%	2 579 408	2579	100%

ППС – Имоти АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Извършени промени

През 2013 г. не са извършвани промени в капитала и органите на управление на дружеството.

- Численост и структура на персонала

Към 31.12.2013 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 1 човек

	Списъчен брой на 31.12.2013	СРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение	1	200
Приложни специалисти	1	200

Свързани лица

ППС - Имоти АД е част от икономически свързаната група на Програмни продукти и системи АД и дъщерните им дружества.

Дъщерни предприятия на предприятието майка, Програмни продукти и системи АД са:

ППС - Имоти АД

Дъщерни дружества на ППС - Имоти АД са:

ППС Комерс ЕООД

ППС Технопрограма ООД

ППС Каварна ООД

ППС Строй ООД

.

Други свързани лица :

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД

Търговските взаимоотношения между ППС - Имоти АД и дъщерните дружества от икономическата група, са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

Кратък преглед на дейността на дружеството

Основните определящи дейности за 2013 г. на дружеството са продажба на готови жилища и отдаване под наем на недвижими имоти.

Конкуренти на дружеството са фирми от строителния сектор, инвестиращи и търгуващи с недвижими имоти. Въпреки, че не може да се кункурира с големите и

водещи строителни фирми, водещото и определящото в дейността на дружеството винаги са били качеството на предоставените строителни услуги и продукти, лоялността към своите клиенти и доставчици.

Основно клиентите на дружеството са физически лица.

Дружеството използва различни доставчици от строителния сектор и няма такива от които да зависи.

Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на дружеството.

Основни резултати за годината

За 2013 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Приходи

	2013		2012		Разлика	
Продукция	307	47,23%	63	15,11%	244	104,72%
Услуги	25	3,85%		0,00%	25	10,73%
Стоки	105	16,15%	65	15,59%	40	17,17%
Други	3	0,46%	23	5,52%	-20	-8,58%
Финансови приходи	210	32,31%	266	63,79%	-56	-24,03%
Общо приходи	650	100,00%	417	100,00%	233	100,00%

През 2013 г., в сравнение с 2012 г. се е увеличило търсенето на готова строителна продукция и относителния дял на продажбите, спрямо общия обем, се е увеличил съответно от 15% на 47%. Увеличен е ръста на продажбите на стоки.

Разходи

	2013		2012		Разлика	
Разходи за материали	6	1,37%	4	0,52%	2	-0,60%
Разходи за външни услуги	22	5,03%	30	3,89%	-8	2,40%
Разходи за амортизации	8	1,83%	10	1,30%	-2	0,60%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	27	6,18%	17	2,20%	10	-2,99%
Други разходи	26	5,95%	25	3,24%	1	-0,30%
Балансова стойност на продадени активи	104	23,80%	642	83,27%	-538	161,08%
Промени в наличностите на ГП	217	49,66%	36	4,67%	181	-54,19%
Резултат от освобождаване на активи	1	0,23%	-20	-2,59%	21	-6,29%
Финансови разходи	26	5,95%	27	3,50%	-1	0,30%
Общо разходи без разходи за данъци	437	100,00%	771	100,00%	-334	100,00%

Темпът на нарастване на разходите през 2013г., изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, което обяснява изменението във финансовия резултат на дружеството за 2013 г. – печалба 213 хил. лв.

Финансови показатели и анализ

Основни показатели от дейността

№	Показатели	2013 г.	2012 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	505	527	(22)	-4%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	8 313	8 028	285	4%
3	Материални запаси	543	861	(318)	-37%
4	Краткосрочни вземания	643	201	442	220%
5	Краткосрочни финансови активи	7 064	6 948	116	2%
6	Парични средства	63	18	45	250%
7	Обща сума на активите	8 818	8 555	263	3%
8	Собствен капитал	7 937	7 745	192	2%
9	Финансов резултат	192	213	(21)	-10%
10	Краткосрочни пасиви	881	810	71	9%
11	Обща сума на пасивите	881	810	71	9%
12	Приходи общо	650	1 008	(358)	-36%
13	Приходи от продажби	440	742	(302)	-41%
14	Разходи общо	436	791	(355)	-45%

Коефициенти

№	Коефициенти	2013 г.	2012 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабианост:				
1	На собствения капитал	0,02	0,03	(0,00)	-12%
2	На активите	0,02	0,02	(0,00)	-13%
3	На пасивите	0,22	0,26	(0,05)	-17%
4	На приходите от продажби	0,44	0,29	0,15	52%
	Ефективност:				
5	На разходите	1,49	1,27	0,22	17%
6	На приходите	0,67	0,78	(0,11)	-15%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	9,44	9,91	(0,48)	-5%
8	Бърза ликвидност	8,82	8,85	(0,03)	0%
9	Незабавна ликвидност	8,09	8,60	(0,51)	-6%
10	Абсолютна ликвидност	0,07	0,02	0,05	222%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	9,01	9,56	(0,55)	-6%
12	Задлъжнялост	0,11	0,10	0,01	6%

Инвестиции

Дружеството няма планирана инвестиционна програма за следващата година.

Научно изследователска и развойна дейност

През 2013 г. "ППС Имоти" АД не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на ППС - Имоти АД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на "ППС - Имоти" АД като цяло, засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които "ППС - Имоти" АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

Секторен риск

Порожда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на "ППС - Имоти" АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими

имоти, а през изминалата година, поради и настъпилата финансова криза е значително намалял.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за “ППС - Имоти” АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството . Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство.

За произвежданата от “ППС - Имоти” АД продукция, търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Перспективи и развитие

По отношение на “ППС - Имоти” АД перспективите и тенденциите на развитие са свързани с приключеното строителство на обектите и евентуалната им реализация през следващата година на пазара.

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2012 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали съществени събития, които да оказват влияние върху дейността на дружеството.

Представяващ:

/ Румен Панчев /

