

ГОДИШЕН ДОКЛАД

За дейността на дружеството
през 2013 г.

гр. София
28.03.2014 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща характеристика на дружеството

1. Юридически статут
2. Собственост и управление
3. Предмет на дейност

II. Анализ на дейността на дружеството през отчетния период

1. Общ преглед на стопанската среда и влиянието ѝ върху дейността на дружеството.
2. Анализ на основните възложители
3. Социално-битово и кадрово обезпечаване

III. Финансово - икономически анализ на резултатите от дейността през 2013 г.

1. Анализ на финансовите показатели
2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2013 г. и 2012 г.
 - 2.1. Показатели за рентабилност
 - 2.2. Показатели за ликвидност
 - 2.3. Показатели за ефективност
 - 2.4. Коефициент на задлъжнялост

IV. Управление на риска

V. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

VI. Планове за развитието на дружеството през 2014 г.

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Юридически статут

Съдебната регистрация на дружеството е от 2000 г. с решение № 1 от 21.10.2000 г. на СГС.

С решение № 6 от 05.10.2005 г. СГС вписва прехвърляне на 100 % от капитала на дружеството от Държавата, представлявана от Агенцията по приватизация на „ЕЛАЦИТЕ – МЕД“ АД

На 12.10.2012 г. с решение на едноличния собственик на капитала „ЕЛАЦИТЕ – МЕД“ АД е променено името и дейността на дружеството. Новото име на дружеството е „Гео фасилитис“ ЕООД с предмет на дейност: Фасилити мениджмънт, с адрес бул. „Цар Борис III“ N 279Б

2. Собственост и управление

Към 31.12.2013 г. капиталът на дружеството е собственост на „ГЕОТЕХМИН“ ООД, съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 14.12.2012 г., сключен между „ГЕОТЕХМИН“ ООД и „ЕЛАЦИТЕ – МЕД“ АД.

Към датата на издаване на този отчет за дейността през 2013 г., дружеството се представлява и управлява от Кирил Илиев – управител.

3. Предмет на дейност

Считано от 23.10.2012 г. „Гео фасилитис“ ЕООД извършва фасилити мениджмънт; управление на недвижими имоти; експлоатация и поддръжка на сгради и съоръжения; управление на договори за нива на услуги; предоставяне на консултантски услуги; управление на проекти; покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Услугите, които дружеството предлага по фасилити мениджмънт са следните:

- Хелпдеск система за подаване на заявки от клиентите;
- Корективна поддръжка;
- ВиК, ОВиК, Електро инсталации;
- Почистване – вътрешно и външно на прилежащи територии;
- Техническа поддръжка със собствени ресурси;
- Гаранционен и извънгаранционен мениджмънт на технически съоръжения;
- Техническа поддръжка с подизпълнители;
- Наемане на площи;
- Управление на разделното събиране на отпадъците.

4. Структура на производствените звена

„Гео фасилитис“ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

Към 31.12.2013 г. общият брой на персонала в дружеството е 33 работници и служители (31.12.2012 г.:16).

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

През 2013 год. основната дейност на дружеството беше концентрирана върху структурирането и реализацията на фасилити мениджмънт услуги по договорите ни с клиентите.

Усилията на ръководството на дружеството бяха насочени в следните направления:

- Осигуряване на непрекъсната (24 x 7) и бърза реакция на услугата хелпдеск с три точки за контакт с клиентите – заявките се подават по телефон, на имейл или чрез тикети към специализиран софтуер;
- Комплексна грижа за обектите, за здравословна и комфортна среда на служителите;
- Извършване на дребни ремонти на сградите и съоръженията при достигане на високи нива на качество и бързина;
- Енергиен мениджмънт на обекти – анализ на разходите за енергия и изготвяне на предложения за подобрена енергийна ефективност.

Анализ на основните възложители

Разпределението на възложителите по видове услуги за 2013 г. е както следва:

- Почистване - общо 113 х.лв., в т.ч. 100 х.лв. от свързани лица и 13 х.лв. от несвързани клиенти;
- Наеми - общо 523 х.лв., в т.ч. 136 х.лв. от свързани лица и 387 х.лв. от несвързани клиенти;
- Други такси и услуги - общо 717 х.лв., в т.ч. 625 х.лв. от свързани лица и 92 х.лв. от несвързани клиенти.

През 2012г. изпълненият обем услуги е бил реализиран изцяло с дружества от групата на Геотехмин.

Социално-битово и кадрово обезпечаване

През 2013 г. дружеството е спазвало изискванията на Кодекса на труда, Кодекса за социално осигуряване и приложимите нормативни разпоредби, свързани с управление на персонала. Спазвани са трудовата и технологичната дисциплина, гарантирано е трудовото възнаграждение на работещите, според личния им принос.

Броят персонал е нараснал поради назначението на специалисти от фасилити мениджмънт дейността. Към датата на изготвянето на отчета общият брой на заетите е 36.

III. ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2013 Г.

1. Анализ на финансовите показатели

1.1. Приходи и разходи за отчетния период

Година Хил.лв.	2013	2012	2011 г.
Приходи	1 361	1 689	1 753
Разходи	1 433	1 282	2 131
Печалба/(Загуба) преди данъци	(72)	407	(378)

При сравнението на резултатите по години следва да се има предвид прекратената през 2012 г. пътно-строителна дейност. Дейността през 2013 г. е фасилити мениджмънт, а допълнителни разходи са отчетени във връзка с поддръжката на имоти от пътната дейност. Приходите от фасилити мениджмънт през 2013 г. са 1 356 х.лв. в сравнение със 156 х. лв. през 2012 г. поради стартиране на фасилити дейността в края на м.октомври 2012 г. Разходите, свързани с фасилити мениджмънт дейността през 2013 г. са в размер на 1 308 х.лв, 82 х.лв са разходите за поддръжка на обектите, останали от пътната дейност на дружеството, а 44 х.лв са разходите за дарение на имот в полза на община Златица. Резултатът от фасилити мениджмънт дейността за 2013 г е печалба в размер на 48 х.лв, докато през 2012 г. е реализирана загуба от тази дейност в размер на 60 х.лв.

Разходите за материали за 2013 г. са в размер на 90 х.лв., спрямо 109 х.лв. за 2012 г. или е налице намаление със 17%.

Разходите за външни услуги за 2013 г. са в размер на 806 х.лв. спрямо 332 х.лв. за 2012 г. (увеличение със 143%), което се дължи на разходите за наеми във фасилити дейността, които представляват 67% от всички разходи за външни услуги.

Разходите за персонала за 2013 г. са в размер на 469 х.лв. спрямо 209 х.лв. за 2012 г. Увеличението със 124% се дължи на реструктуриране и промяна на предмета на дейност на дружеството и увеличението на персонала.

Другите разходи за 2013 г. са в размер на 53 х.лв. спрямо 443 х.лв. за 2012 г. Намалението им се дължи на прекратяването на пътната дейност на дружеството. Основният разход за 2013 г. е разход за дарение на имот на община Златица в размер на 44 х.лв.

Финансови разходи – финансовите разходи включват разходи за лихви по получени кредити. През предходните отчетни периоди дружеството е ползвало вътрешно-групови кредити, които са уредени към 31.12.2012 г. (частично изплатени и частично опростени). Поради това за 2012 г. са начислени разходи за лихви в размер на 48 х.лв., а за 2013 г. такива разходи не са начислявани.

1.2. Собствен и привлечен капитал

Година	Привлечен капитал	Собствен капитал
31.12.2013	192 х.лв	920 х.лв
31.12.2012	172 х.лв	1 032 х.лв
31.12.2011	3 427 х. лв.	597 х. лв.
31.12.2010	4 209 х. лв.	878 х. лв.

Структурата на привлечения капитал към 31.12.2013 г. е както следва:

- търговски задължения в размер на 123 х.лв., в т.ч. към свързани лица - 85 х.лв. (31.12.2012 г: съответно 90 х.лв. и 51 х.лв.);
- задължения към персонала и за социално осигуряване – 43 х.лв. (31.12.2012 г. – 21 х.лв.);
- задължения за данъци – 18 х.лв. (31.12.2012 г. – 54 х.лв.), в т.ч. данък дарение – няма (31.12.2012 г. – 52 х.лв.); ДДС – 15 х.лв. (31.12.2012 г. - няма) и други – 3 х.лв (31.12.2012 г. – 2 х.лв.).

Текущите задължения са погасени към датата на издаване на доклада.

1.3. Активи

Дълготрайните активи на дружеството към 31.12.2013 г. са в размер на 540 х.лв. спрямо 452 х.лв. за 2012 г. или с 19% повече. Нарастването се дължи както на придобиването на нови активи за фасилити дейността, така и поради прехвърлянето на активи, класифицирани като държани за продажба към състава на активите, използвани в дейността. Този трансфер на активи се наложи поради промяна в плановете за продажба на тези активи.

Включените в отчета за финансовото състояние към 31.12.2013 г. инвестиционни имоти в размер на 127 х.лв. (31.12.2012 г. - 106 х.лв.) представляват земи на стойност 87 х.лв.(31.12.2012 г. - 95 х.лв.) и сгради на стойност 40 х.лв. (31.12.2012 г. - 11 х.лв.), притежавани за неопределено към настоящия момент бъдещо използване. Инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност, определена към 31.12.2013 г. от независими лицензирани оценители.

Съществен дял в краткотрайните активи към 31.12.2013 г. заемат вземанията от свързани лица в размер на 249 х.лв. (31.12.2012 г. – 217 х.лв.). Съществено е намалял размерът на търговските вземания – със 74%, поради подобряване на събираемостта на вземанията от клиентите.

2. Съпоставка на някои ключови показатели за 2013 г.

Ръководството наблюдава и анализира следните финансови показатели:

2.1. Показатели за рентабилност

Рентабилността е способността на фирмата да носи икономически облаги на своите собственици, както и способността на капитала да произвежда печалба..

Показател	2013 г.	2012 г.	Изменение
На приходи от продажби	(0.05)	0.24	(0.19)
На собствения капитал	(0.08)	0.54	(0.62)

2.2. Показатели за ликвидност

Тези показатели определят способността на дружеството да погасява текущите си задължения с краткотрайните активи.

Показател	2013 г.	2012 г.	Изменение
Обща ликвидност	3.11	4.55	(1.44)
Бърза ликвидност	3.03	3.44	(0.41)
Незабавна ликвидност	1.45	1.48	(0.03)

Анализът на този показател показва, че през 2013 г. не са настъпили съществени изменения във финансовото състояние на дружеството спрямо предходния отчетен период. Също така показва, че дружеството генерира достатъчно парични ресурси от дейността си, за да погасява текущо задълженията си.

2.3. Показатели за ефективност

Показателите за ефективност се основават на съотношението на приходите /TR/ и разходите /TC/.

- Ефективност на приходите /TR/ показва размера на разходите, направени за получаване на 100 лв. приходи.
- Ефективност на разходите /TC/ показва размера на приходите, получени при направени 100 лв. разходи.

Показател	2013 г.	2012 г.	Изменение
Ефективност на приходите	1.05	0.73	0.32
Ефективност на разходите	0.95	1.36	(0.41)

2.4. Коефициент на задлъжнялост

Коефициент на задлъжнялост = Пасиви/ Собствен капитал - $192/920 = 0,21$. Този коефициент е леко завишен спрямо 2012 г. – 0,15 поради намаление на собствения капитал, в резултат на реализираната загуба и резерва на отписани активи.

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от управителя на дружеството съгласно политиката, определена от компанията-майка.

Финансовите инструменти на дружеството са изложени на негативното влияние от финансовата криза, като ефектите са най-вече по отношение на несъбраните вземания от клиенти извън обичайния кредитен период.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на пряк валутен риск, тъй като всички операции и сделки са в български лева и не се очакват драстични курсови разлики от промяна на валутния курс. Косвено валутният курс оказва влияние върху стойността на горивата и някои от строителните материали и резервни части.

Ценови риск

Дружеството в повечето случаи не е изложено на значителен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е подложено на незначителен кредитен риск, който е свързан с това, някой от контрагентите му – макар и повечето свързани лица да не е в състояние да изпълни изцяло и в предвидените срокове задълженията си към него. Към 31.12.2013 г. финансовите активи на дружеството представляват основно парични средства в брой и в разплащателни сметки и търговски вземания, в т.ч. от свързани предприятия. Събираемостта на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежеседмично се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва текущ анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

Дружеството генерира достатъчно собствени оборотни средства, поради което не ползва привлечени средства под формата на търговски заеми. Управлението на този риск се извършва съгласно политиката, определена от компанията-майка за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от управителя и главния счетоводител за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи и пасиви, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От началото на 2014 г. са подписани допълнителни споразумения с клиентите за удължаване на срока на договорите за фасилити мениджмънт услуги. Към датата на изготвяне на доклада за дейността (28.03.2014 г.) общият брой на зетите е 36.

V. ПЛАНОВЕ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2014 ГОДИНА

Ръководството на дружеството предвижда да увеличи обема на фасилити дейността през 2014 г. чрез добавяне на нови обекти и услуги, предоставяни на дружествата в групата. Предприети са активни действия за привличане на нови външни клиенти за фасилити мениджмънт услуги чрез участия в търгове и изготвяне на оферти.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2013 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

Управител:

/К.Илиев/

