

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2018 г.

на

“ТПС - ИМОТИ” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 29.03.2019 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 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 Иван Петров Ревалски – Изпълнителен директор

Членове

Програмни продукти и системи АД чрез Сергей Петров Ревалски – Изпълнителен директор

Милк Комерсиал ЕООД чрез Георги Иванов Ревалски – представител по чл.234, ал.1, изр.3 от ТЗ

**Изп. директор** – Сергей Петров Ревалски

**Регистриран офис** - гр. София, ул. "Горица" 6

**Клонове:** Няма

**Правни консултанти** – Георги Бахнев

**Обслужващи банки** - Интернешънъл Асет Банк, Банка ДСК АД

**Одитор** – проф. Михаил Динев

**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 2018 година са начислени разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД в размер на 8400 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. Кабиле ЛБ 98 АД               | 33% |
| 2. Комплект ББ ООД               | 40% |
| 3. Крепежи България трейдинг ООД | 40% |
| 4. Месопром-Видин ООД            | 33% |
| 5. Випом АД                      | 33% |

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

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 1. Агрокомб АД                      | 79%  |
| 2. Атлас АД- в ликвидация           | 95%  |
| 3. Беласица АД                      | 73%  |
| 4. Белпред АД – в несъстоятелност   | 62%  |
| 5. Бял бор АД                       | 74%  |
| 6. Добруджанска мебел АД            | 86%  |
| 7. Изгрев АД                        | 80%  |
| 8. Кабиле ЛБ АД                     | 49%  |
| 9. Каумет АД                        | 63%  |
| 10. Милк Комерсиал ООД              | 100% |
| 11. Модул АД                        | 97%  |
| 12. Програмни продукти и системи АД | 86%  |
| 13. Рален текс АД                   | 82%  |
| 14. Рилски лен АД                   | 97%  |
| 15. Технотекс АД                    | 62%  |
| 16. ТК Лизинг ООД                   | 70%  |
| 17. ТК Пролайн АД                   | 50%  |
| 18. Тунджа 73 ООД                   | 100% |

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

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

Георги Иванов Ревалски 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 31.12.2018 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 31.12.2018 год. е както следва:

| Акционер     | 31.12.2018 г.    |             |             | 31.12.2017 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%         |
| <b>Общо:</b> | <b>2 579 408</b> | <b>2579</b> | <b>100%</b> | <b>2 579 408</b> | <b>2579</b> | <b>100%</b> |

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

### **Извършени промени**

На 19.06.2018 г. с Протокол на СД на ТК „Холд“ АД са извършени промени в управлението на дружеството, като за представител на Милк Комерсиал ЕООД е избран Георги Иванов Ревалски.

- Численост и структура на персонала  
Към 31.12.2018 г. дружеството няма персонал.

### **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 Каварна ЕООД

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 2018 г. на дружеството са продажба на изградени паркоместа 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 конкурира 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 2018 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

## Приходи

|                          | 2018       |                | 2017       |                | Разлика   |                |
|--------------------------|------------|----------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| Продукция                | 210        | 93,33%         | 203        | 86,75%         | 7         | -77,77%        |
| Услуги                   | 4          | 1,77%          | 9          | 3,85%          | -5        | 55,55%         |
| <b>Финансови приходи</b> | 11         | 4,9%           | 22         | 9,4%           | -11       | 122,22%        |
| <b>Общо приходи</b>      | <b>225</b> | <b>100,00%</b> | <b>234</b> | <b>100,00%</b> | <b>-9</b> | <b>100,00%</b> |

През 2018 г., в сравнение с 2017 г. търсенето на готова строителна продукция е нараснало слабо и относителния дял на продажбите са леко повишени. Спад се отбелязва при финансовите приходи.

## Разходи

|                                              | 2018       |                | 2017      |                | Разлика    |                |
|----------------------------------------------|------------|----------------|-----------|----------------|------------|----------------|
| Разходи за материали                         | 1          | 0,61%          | 7         | 19,44%         | -6         | -4,65%         |
| Разходи за външни услуги                     | 13         | 7,88%          | 137       | 380,55%        | -124       | -96,12%        |
| Разходи за амортизации                       | -          | -%             | 2         | 5,56%          | -2         | -1,55%         |
| Разходи за заплати и осигуровки на персонала | 9          | 5,45%          | 15        | 41,67%         | -6         | -4,65%         |
| Други разходи                                | 6          | 3,64%          | 29        | 80,56%         | -23        | -17,83%        |
| Промени в нал. на гот. прод. и НП            | 135        | 81,82%         | 26        | 72,22%         | 109        | 84,50%         |
| Резултат от освобождаване на активи          | -          | -              | -184      | -511,11%       | 184        | 142,63%        |
| <b>Финансови разходи</b>                     | 1          | 0,60%          | 4         | 11,11%         | -3         | -2,33%         |
| <b>Общо разходи без разходи за данъци</b>    | <b>165</b> | <b>100,00%</b> | <b>36</b> | <b>100,00%</b> | <b>129</b> | <b>100,00%</b> |

Темпът, с който са увеличени разходите изпреварва значително темпа на нарастване на приходите от продажби, затова е реализиран и по малък финансов резултат в сравнение с 2017 г.

## Финансови показатели и анализ

### Основни показатели от дейността

| №  | Показатели                    | 2018 г.  | 2017 г.  | Разлика  |      |
|----|-------------------------------|----------|----------|----------|------|
|    |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %    |
| 1  | Дълготрайни активи /общо/     | 471      | 477      | (6)      | -1%  |
| 2  | Краткотрайни активи в т.ч.    | 2429     | 2737     | (308)    | -11% |
| 3  | Материални запаси             | 145      | 280      | (135)    | -48% |
| 4  | Краткосрочни вземания         | 4        | 3        | 1        | 33%  |
| 5  | Краткосрочни финансови активи | 2271     | 2276     | (5)      | 0%   |
| 6  | Парични средства              | 9        | 178      | (169)    | -95% |
| 7  | Обща сума на активите         | 2900     | 3214     | (314)    | -10% |
| 8  | Собствен капитал              | 2891     | 3014     | (123)    | -4%  |
| 9  | Финансов резултат             | 54       | 177      | (123)    | -69% |
| 10 | Краткосрочни пасиви           | 9        | 200      | (191)    | -96% |
| 11 | Обща сума на пасивите         | 9        | 200      | (191)    | -96% |
| 12 | Приходи общо                  | 225      | 234      | (9)      | -4%  |
| 13 | Приходи от продажби           | 214      | 212      | 2        | 1%   |
| 14 | Разходи общо                  | 165      | 220      | (55)     | -25% |

| №  | Коефициенти                   | 2018 г.  | 2017 г.  | Разлика  |       |
|----|-------------------------------|----------|----------|----------|-------|
|    |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %     |
|    | <b>Рентабилност:</b>          |          |          |          |       |
| 1  | На собствения капитал         | 0,02     | 0,06     | (0,04)   | -68%  |
| 2  | На активите                   | 0,02     | 0,06     | (0,04)   | -66%  |
| 3  | На пасивите                   | 6,00     | 0,89     | 5,12     | 578%  |
| 4  | На приходите от продажби      | 0,25     | 0,83     | (0,58)   | -70%  |
|    | <b>Ефективност:</b>           |          |          |          |       |
| 5  | На разходите                  | 1,36     | 1,06     | 0,30     | 28%   |
| 6  | На приходите                  | 0,73     | 0,94     | (0,21)   | -22%  |
|    | <b>Ликвидност:</b>            |          |          |          |       |
| 7  | Обща ликвидност               | 269,89   | 13,69    | 256,20   | 1872% |
| 8  | Бърза ликвидност              | 253,78   | 12,29    | 241,49   | 1966% |
| 9  | Незабавна ликвидност          | 253,33   | 12,27    | 241,06   | 1965% |
| 10 | Абсолютна ликвидност          | 1        | 0,89     | 0,11     | 12%   |
|    | <b>Финансова автономност:</b> |          |          |          |       |
| 11 | Финансова автономност         | 321,22   | 15,07    | 306,15   | 2032% |
| 12 | Задлъжнялост                  | 0,00     | 0,07     | (0,06)   | -95%  |

### **Инвестиции**

Дружеството няма планирана инвестиционна програма за следващата година.

### **Научно изследователска и развойна дейност**

През 2018 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 "ТПС - 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 "ТПС - 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 задължнялост, 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 "ТПС - Имоти" АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти.

### **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 "ТПС - 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 "ТПС - 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 задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на

коэффициента за автономност и ниските стойности на коэффициента на финансова задължняост 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 управлението и отдаването под наем на собствените недвижими имоти.

### **Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет**

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2018 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали съществени събития, които да оказват влияние върху дейността на дружеството.

Представяващ:



/ Сергей Ревалски /