

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2021 г.

на

“ППС - ИМОТИ” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 30.03.2022 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

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 – Програмни продукти и системи АД чрез Сергей Петров Ревалски

Регистриран офис - гр. София, район Овча купел, ул. "Горица" №6

Клонове: Няма

Обслужващи банки - Интернешънъл асет банк, Централна кооперативна банка АД

Одитор – проф. Михаил Динев

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е прилържало 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 2021 година са начислени разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД в размер на 14 400 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. Крепежи България трейдинг ООД	40 %
3. Месопром-Видин ООД	32,97 %

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

1. Агрокомб АД в ликвидация	82,98 %
2. Атлас АД- в ликвидация	95,28 %
3. Беласица АД	80,50 %
4. Бял бор АД	73,72 %
5. Добруджанска мебел АД	85,64 %
6. Изгрев АД	79,72 %
7. Кабиле ЛБ АД	48,84 %
8. Каумет АД	90,67 %
9. Милк комерсиал ООД	100 %
10. Модул АД	97,46 %
11. Програмни продукти и системи АД	86,13 %
12. Ралей текс АД	82,43 %
13. Рилски лен АД	97,10 %
14. Технотекс АД	90,56 %
15. ТК Дизинг ООД	70 %
16. ТК Пролайн АД	50 %
17. Тунажа 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 регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 7925 от 2003 г. и пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК131111996 на 08.05.2008 година.

Собственост и структура на управление

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 год. е както следва:

Акционер	31.12.2021 г.			31.12.2020 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.

- Численост и структура на персонала
Към 31.12.2021 г. дружеството няма персонал.

Свързани лица

ППС - имоти АД е част от икономически свързаната група на Програмни продукти и системи АД, която е част от групата на предприятието майка – ТК холд АД.

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

Предметът на дейност на дружеството е: поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на помещения, търговия с имоти, притежаване на дялови участия в търговски дружества.

Основна определяща дейност на дружеството за 2021 г. е отдаване под наем на недвижими имоти и търговия с имоти.

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 2021 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Приходи

Вид приход	2021		2020		Разлика	
	Мярка	хил. лв	%	хил. лв	%	хил. лв
Услуги		4	2,88 %	5	31,25 %	-1
Други приходи		126	90,65 %	-	-	126
Финансови приходи		9	6,47 %	11	68,75 %	-2
Общо приходи		139	100,00 %	16	100,00 %	123

Разходи

Вид разход	2021		2020		Разлика	
	Мярка	хил. лв	%	хил. лв	%	хил. лв
Разходи за материали		2	1,42 %	1	3,33 %	1
Разходи за външни услуги		11	7,80 %	11	36,67 %	-
Разходи за заплати и осигуровки на персонала		14	9,93 %	14	46,67 %	-
Други разходи		113	80,14 %	3	10 %	110
Финансови разходи		1	0,71 %	1	3,33 %	-
Общо разходи без разходи за данъци		141	100,00 %	30	100,00 %	111

Финансови показатели и анализ

Основни показатели от дейността

№	Показатели	2021 г.	2020 г.	Разлика	
		хиЛ. лв	хиЛ. лв	хиЛ. лв	%
1	Дълготрайни активи /общо/	-	463	(463)	-100 %
2	Краткотрайни активи в т.ч.	2 834	2 348	486	21 %
3	Материални запаси	238	144	94	65 %
4	Краткосрочни вземания	35	-	35	0 %
5	Краткосрочни финансови активи	1 542	2 193	(651)	-30 %
6	Парични средства	1 019	11	1008	9164 %
7	Обща сума на активите	2 834	2 811	23	1 %
8	Собствен капитал	2 809	2 811	(2)	0 %
9	Финансов резултат	(2)	(14)	12	-86 %
10	Краткосрочни пасиви	25	-	25	0 %
11	Обща сума на пасивите	25	-	25	0 %
12	Приходи общо	139	16	123	768,75 %
13	Приходи от продажби	130	5	125	2 500 %
14	Разходи общо	141	30	111	370 %

№	Коефициенти	2021 г.	2020 г.	Разлика	
		стойност	стойност	стойност	% изм.
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0,07)	(0,50)	0,43	- 86 %
2	На активите	(0,07)	(0,60)	0,53	-88 %
3	На пасивите	(0,08)	0	(0,08)	0 %
4	На приходите от продажби	(0,02)	(2,80)	2,78	-99 %
	Ефективност:				
5	На разходите	0,99	0,37	0,62	167 %
6	На приходите	1,01	2,73	(1,72)	-63 %
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	113.36	0	0	0%
8	Бърза ликвидност	103.84	0	0	0%
9	Незабавна ликвидност	99.40	0	0	0%
10	Абсолютна ликвидност	40.76	0	0	0%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	112.36	0	0	0%
12	Задлъжнялост	0.01	0	0.01	0%

Инвестиции

Дружеството няма планирана инвестиционна програма за следващата година.

Научно изследователска и развойна дейност

През 2021 г. "ТПС 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 - имот 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 задължнялост, банкови кредити и др.).

Секторен риск

Поражда 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.

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 управлението и отдаването под наем на собствените недвижими имоти.

Въпреки сложната обстановка причинена от Covid-пандемията, към момента ръководството на дружеството не очаква пречки пред това то да продължи да функционира като действащо, доколкото това е възможно да бъде оценено поради динамиката и непредвидимостта на ситуацията.

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2021 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали съществени събития, които да оказват влияние върху дейността на дружеството.

Представяващ:

(Сергей П.Ревалски)