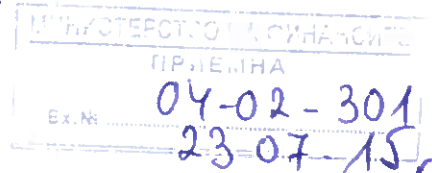




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЪР НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ

Изх.№ 12-09-30



г-жа В. Данева
24.07.2015г.

ДО
г-н Владислав Горанов
МИНИСТЪР НА ФИНАНСИТЕ

Отн.: Изпращане на анализ на дейността и финансовото състояние към 30.06.2015 г. на „Агенция дипломатически имоти в страната“ ЕООД

Уважаеми господин Горанов,

В изпълнение на изискванията на чл.3, ал.1 от Постановление № 114 на МС от 10.06.2010 г., приложено, изпращам Ви анализ на пазарните перспективи на база анализ на търговската дейност и отчетените финансово – икономически резултати към 30.06.2015 г., както и междинен финансов отчет към 30.06.2015 г. на „АДИС“ ЕООД.

Приложение: съгласно текста

София, 23 юли 2015 г.

7/22/2015

X
Даниел Митов
Министър
ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРГИНАЛ

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 30.06.2015 г.**

„АДИС” ЕООД е регистрирано по ф.д. № 11290 / 2001 г. на СГС, вписано в регистъра за търговски дружества под № 947, том 18, стр. 27 със седалище и адрес на управление: гр.София, община Оборище, ул.”Велико Търново” № 27, ЕИК№130697848.

Предметът на дейност на дружеството е отдаване под наем на недвижими имоти и принадлежащите към тях технически съоръжения за жилищни, търговски или административни нужди на членовете на дипломатическия корпус в Република България и на други физически и юридически лица, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Дружеството няма разкрити офиси /клонове/ или представителства в страната и чужбина.

Основни клиенти на дружеството са дипломатически мисии и представителства, бизнес единици – фирми и организации и частни лица.

Основните доставчици на Дружеството са “ЧЕЗ Електро България” АД, “ЕОН България Продажби” АД, “ЕВН България” АД, “БТК” АД, “Топлофикация София” АД, “Софийска Вода” АД и други.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТИ НА
ДРУЖЕСТВОТО**

Приходи

Реализираните от дружеството приходи са посочени в следната таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Период	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Общо приходи	4,103	4,170

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА БООД

Оперативни разходи

Най-голям относителен дял в разходите от оперативна дейност на Дружеството заемат разходите за възнаграждения на персонала и осигуровки и разходите за амортизация. Конкретните стойности за първото полугодие на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Разходи за материали	593	613
Разходи за външни услуги	425	549
Разходи за възнаграждения и осигуровки	978	913
Разходи за амортизация	707	738

Наблюдава се запазване нивото на разходите през първото полугодие на 2015 година със същото на предходната година.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за полугодията на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Период	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Печалба след данъци	1,050	1,012

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за първото полугодие на 2015 година и 2014 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Период	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Нетекущи пасиви	1,638	1,613
Текущи пасиви	1,866	632

Има увеличение на краткосрочните пасиви за първото полугодие на 2015 година спрямо предходната година. Промяната на краткосрочните пасиви е в резултат на увеличението на задълженията за данъци.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Незначителна е промяната на дългосрочните пасиви спрямо предходната година.

Активи

Балансовите стойности на активите към 30.06.2015 година и 30.06.2014 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева		
Период	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Нетекущи активи	65,489	66,556
Текущи активи	15,630	12,147

Намалението на нетекущите активи през първо полугодие на 2015 година е в резултат начислените амортизации за шестмесечието на 2015 година.

Промяната в текущите активи към 30.06.2015 г. спрямо 30.06.2014 г. се дължи на увеличение на паричните средства и на вземанията.

Дружеството извърши процедура по реда чл. 13 **б** от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала за избор на изпълнители за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции, съгласно изискванията на Постановление №127/27.05.2013г. на Министерски съвет. Финансовите средства бяха разпределени в пет банки.

Отчита се значително намаление на приходите от лихви при запазване на размера на депозитите и на банковите институции, в които е извършен депозита. Причина за намаляване на приходите от лихви е рязкото намаляване на лихвените проценти по депозити във водещите български банки.

Капитал

Основният капитал на дружеството към 30.06.2015 година е в размер на 72,065 хил. лева и се състои от 7,206,457 дяла, 10 лева за 1 дял.

Собственик на Дружеството е Министерство на Външните Работи, притежаващо 100 % от капитала.

През изминалите години дружеството е платежоспособно и е в състояние да погаси падежите по текущите си задължения.

Коефициентите на бърза ликвидност и на абсолютна ликвидност са посочени в следващата таблица:

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА БООД

Година/ коефициент	формула	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	8,33	18,88
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	6,64	14,78

Намаляването на коефициентите за ликвидност се дължи на увеличаване на текущите задължения към 30.06.2015 г.

Коефициентите на рентабилност на приходите от продажби и на рентабилност на собствения капитал, са посочени в следващата таблица:

Период/ коефициент	Формула	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	31,66%	27,27%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба / Собствен капитал	1,40%	1,32%

Стойностите на коефициента на ефективност на разходите и на маржа на оперативната печалба са посочени в следващата таблица:

Период/ коефициент	Формула	01.01. - 30.06.2015 г.	01.01. - 30.06.2014 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1,38	1,35
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	41,43%	41,08%

Коефициентите на рентабилност и ефективност бележат леко покачване за първото полугодие на 2015 г. спрямо 2014 г.

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските си операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като преобладаващата част от сделките на дружеството се договарят, извършват и отчитат в евро.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с възможността някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Предвид обстоятелството, че финансовата криза засегна най-силно пазара на недвижими имоти в страната, „АДИС” ЕООД разработи стратегия за подобряване на своите пазарни позиции.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Основен проблем при реализирането на сделките е усложнената процедура за отдаване под наем на активи, собственост на дружеството. Същата е регламентирана в чл. 14 от ПРУПДТДДУК. Времетраенето на процедурата е над 30 дни.

Законът ни ограничава да бъдем гъвкави и приспособими към пазарните условия, тъй като процедурата е строго формална, минималната цена е фиксирана и вероятността от съдебно обжалване на процедурите ни правят неконкурентни на пазара, докато конкуренцията на свободния пазар може да договаря цените в момента на сключване на сделката и частните собственици са склонни на големи отстъпки. Много от потенциалните ни клиенти (най-вече чуждестранни лица) желаят в най-кратки срокове да наемат имот, но поради дългата процедура, АДИС ЕООД не би могло да покрие техните очаквания.

С Указ №100 на Народното събрание, обнародвано в Държавен вестник брой 41 от 05.06.2015 г., е допълнено името на АДИС ЕООД в приложение №1 към чл.3, ал.1 от Закона за приватизацията и следприватизационен контрол.

С цел запазване на пазарния сегмент и завоюване на нови клиенти, „АДИС“ ЕООД разработи стратегия за подобряване на своите пазарни позиции. На базата на анализ на състоянието на пазара на луксозни недвижими имоти и оценка на силните и слаби страни на бизнеса на дружеството са направени конкретни предложения и предприети действия за запазване на пазарните позиции чрез различни маркетингови инструменти.

Ръководството на „АДИС“ ЕООД счита, че ще продължи и за в бъдеще успешно да осигурява необходимите за продължаване на дейността му финансови средства, както от съществуващите към датата на баланса източници така и от нови такива, включително от неговия едноличен собственик. Счита, че не съществува намерение или обективна необходимост Дружеството да съкрати съществено обема на дейността си или да преустанови дейността си в близко бъдеще.

Агенция дипломатически имоти в страната ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 30 юни 2015 г.

	30.6.2015	31.12.2014
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	14 903	14 989
Инвестиционни имоти	50 586	51 159
Всичко нетекущи активи	65 489	66 148
Текущи активи		
Материални запаси	48	47
Вземания и предоставени аванси	3 148	2 744
Парични средства	12 393	11 429
Разходи за бъдещи периоди	41	24
Всичко текущи активи	15 630	14 244
Всичко активи	81 119	80 392
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	4 500	3 501
Печалба от текущата година	1 050	2 508
Всичко капитал	77 615	78 074
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	983	983
Приходи за бъдещи периоди	146	218
Други нетекущи задължения	509	392
Всичко нетекущи пасиви	1 638	1 593
Текущи пасиви	1 866	725
Всичко пасиви	3 504	2 318
Всичко капитал и пасиви	81 119	80 392

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

15 юли 2015 г.

Агенция дипломатически имоти в страната ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА към 30 юни 2015

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2014	71 948	2 753	2 496	77 197
Увеличение на капитала	117	-	-	117
Прехвърляне на печалбата	-	2 496	(2 496)	-
Разпределени дивиденди	-	(1 748)	-	(1 748)
Печалба за периода	-	-	2 508	2 508
Салдо на 31 декември 2014	72 065	3 501	2 508	78 074
Увеличение на капитала	-	-	-	-
Прехвърляне на печалбата	-	2 508	(2 508)	-
Разпределени дивиденди	-	(1 505)	-	(1 505)
Разпределени тантиеми	-	(4)	-	(4)
Печалба за периода	-	-	1 050	1 050
Салдо на 30 юни 2015	72 065	4 500	1 050	77 615

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

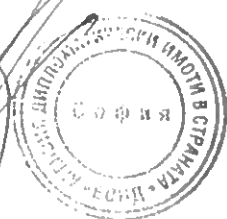
15 юли 2015 г.

Агенция дипломатически имоти в страната ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 30 юни 2015

	Периодът завършващ на 30.06.2015 хил. лв.	Периодът завършващ на 30.06.2014 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	11 429	9 836
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	4 608	5 154
Плащания на доставчици и други кредитори	(2 284)	(2 872)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(885)	(860)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(359)	(547)
Други постъпления/(плащания)		1
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 080	876
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(49)	(46)
Продажба на дълготрайни активи	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(49)	(46)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(259)	(1 494)
Получени/(платени) лихви и такси	128	167
Нетни парични потоци от финансова дейност	(131)	(1 327)
Изменение на наличностите през годината	900	(497)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	64	5
Парични наличности в края на периода	12 393	9 344

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

15 юли 2015 г.

Агенция за дипломатически имоти в страната ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ за периода от 01-ви януари до 30 юни 2015 година

	от 01.01.2015 г. до 30.06.2015 г. хил. лева	от 01.01.2014 г. до 30.06.2014 г. хил. лева
Приходи от продажби		
Други приходи	3 686	4 125
Всичко приходи от дейността	417	45
	4 103	4 170
Разходи по икономически елементи		
Увеличение на запасите от готова продукция		
Разходи за материали		
Разходи за външни услуги	593	613
Разходи за персонала	425	549
Амортизация	978	913
Балансова стойност на продадените активи	707	738
Други оперативни разходи	188	78
	219	304
Всичко разходи по икономически елементи	3 110	3 195
Финансови приходи/(разходи)		
Приходи/(разходи) за лихви	111	146
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	64	5
Други финансови приходи/(разходи)	(2)	(2)
Всичко финансови приходи/(разходи)	173	149
Извънредни приходи	1	1
Печалба преди облагане с данъци	1 167	1 125
Разходи за данъци върху печалбата	117	113
Нетна печалба за периода	1 050	1 012

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

15 юли 2015 г.