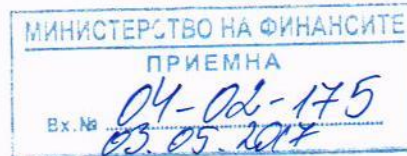




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЪР НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ



Изх.№ 12-09-37

ДО  
Г-н Кирил АНАНИЕВ  
МИНИСТЪР НА ФИНАНСИТЕ

**Отн.: Изпращане на обобщен анализ на дейността и  
финансовото състояние към 31.03.2017 г. на „Агенция  
дипломатически имоти в страната“ ЕООД**

**Уважаеми господин Ананиев,**

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 31.03.2017 г., както и прогнозен финансов отчет към 31.03.2017 г. на „Агенция дипломатически имоти в страната“ ЕООД.

Приложение: съгласно текста

2.5.2017 г.

X

Ради Найденов

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО  
ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

## АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

увеличението на дивидента за 2017 г. към държавата, който е в размер на 2 681 хил.лв със срок на плащане 31.05.2017 г.

Увеличението на дългосрочните пасиви спрямо предходната година е основно от увеличението на приходите за бъдещи периоди.

### Активи

Балансовите стойности на активите към 31.03.2017 година и 31.03.2016 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

Година/период	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
Нетекущи активи	60,931	65,079
Текущи активи	24,796	16,081

Намалението на нетекущите активи през първо тримесечие на 2017 година е в резултат на начислените амортизации и продажбата на имоти, извършена от Агенцията за приватизация и следприватизационен контрол в съответствие с решение №1648/15.04.2016 г.

Промяната в текущите активи към 31.03.2017 г. спрямо 31.03.2016 г. се дължи на увеличение на паричните средства.

Отчита се значително намаление на приходите от лихви. Причина за намаляване на приходите от лихви е намаляването на лихвените проценти по депозитите.

### Капитал

Основният капитал на дружеството към 31.03.2017 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:

Година/ коефициент	формула	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	7.64	10.17
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	7.10	8.48

## АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	26.00	23.43
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	0.69	0.66

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.39	1.34
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	28.09	25.53

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 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.

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.

## **АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД**

---

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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31 март 2017 г.

	31.3.2017 хил. лв.	31.3.2016 хил. лв.
<b>Наличности от парични средства на 1 януари</b>	<b>22 294</b>	<b>12 676</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти и други дебитори	2 234	2 105
Плащания на доставчици и други кредитори	(956)	(1 054)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(389)	(370)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(364)	(10)
Други постъпления/(плащания)	2	2
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>527</b>	<b>673</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(8)	(13)
Продажба на дълготрайни активи		
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(8)</b>	<b>(13)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатени дивиденди		
Получени/(платени) лихви и такси	8	3
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>8</b>	<b>3</b>
<b>Изменение на наличностите през годината</b>	<b>527</b>	<b>663</b>
<b>Нетен ефект от промяна на валутните курсове</b>	<b>(15)</b>	<b>4</b>
<b>Парични наличности в края на периода</b>	<b>22 806</b>	<b>13 343</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев

Съставител:  
Снежана Братоева

13.04.2017 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА  
за периода, завършващ на 31 март 2017

	Основен капитал	Резерви	Печалба/ (загуба)	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Салдо на 1 януари 2016</b>	<b>72 065</b>	<b>4 500</b>	<b>1 855</b>	<b>78 420</b>
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	1 855	(1 855)	-
Разпределени дивиденди	-	(927)	-	(927)
Разпределени тантиеми	-	-	-	0
Печалба за периода	-	-	5 361	5 361
<b>Салдо на 31 декември 2016</b>	<b>72 065</b>	<b>5 428</b>	<b>5 361</b>	<b>82 854</b>
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	5 361	(5 361)	-
Разпределени дивиденди	-	(2 681)	-	(2 681)
Печалба за периода	-	-	504	504
<b>Салдо на 31 декември 2016</b>	<b>72 065</b>	<b>8 108</b>	<b>504</b>	<b>80 677</b>

инж. Пламен Георгиев

Съставител:  
Снежана Братоева

13.04.2017 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за периода 01.01.2017-31.03.2017 г.

	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Приходи от продажби	1 938	1 984
Други приходи	55	41
<b>Всичко приходи от дейността</b>	<b>1 993</b>	<b>2 025</b>
<b>Разходи по икономически елементи</b>		
Разходи за материали	196	254
Разходи за външни услуги	237	222
Разходи за персонала	441	418
Амортизация	319	337
Балансова стойност на продадените активи	91	91
Други оперативни разходи	140	158
<b>Всичко разходи по икономически елементи</b>	<b>1 424</b>	<b>1 480</b>
<b>Финансови приходи/(разходи)</b>		
Приходи/(разходи) за лихви	6	13
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	(15)	(42)
Други финансови приходи/(разходи)		1
<b>Всичко финансови приходи/(разходи)</b>	<b>(9)</b>	<b>(28)</b>
<b>Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>560</b>	<b>517</b>
<b>Разходи за данъци върху печалбата</b>	<b>56</b>	<b>52</b>
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>504</b>	<b>465</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев

Съставител:  
Снежана Братоева

13.04.2017 г.



АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 март 2017 г.

	31.3.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	6 511	6 542
Инвестиционни имоти	54 420	54 701
Всичко нетекущи активи	<b>60 931</b>	<b>61 243</b>
Текущи активи		
Материални запаси	41	39
Вземания и предоставени аванси	1 732	1 806
Парични средства	22 806	22 294
Разходи за бъдещи периоди	217	21
Всичко текущи активи	<b>24 796</b>	<b>24 160</b>
Всичко активи	<b>85 727</b>	<b>85 403</b>
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	8 108	5 428
Печалба от текущата година	504	5 361
Всичко капитал	<b>80 677</b>	<b>82 854</b>
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	1 026	1 026
Приходи за бъдещи периоди	445	602
Други нетекущи задължения	367	358
Всичко нетекущи пасиви	<b>1 838</b>	<b>1 986</b>
Текущи пасиви	<b>3212</b>	<b>563</b>
Всичко пасиви	<b>5 050</b>	<b>2 549</b>
Всичко капитал и пасиви	<b>85 727</b>	<b>85 403</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев

Съставител:  
Снежана Братоева

13.04.2017 г.