



ДО
Г-ЖА МАЯ АНДОНОВА - ГЕНОВА
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА
И МАТЕРИАЛНО-ТЕХНИЧЕСКО
ОСИГУРЯВАНЕ“
МИНИСТЕРСТВО НА ВЪНШНИТЕ
РАБОТИ
УЛ. „АЛЕКСАНДЪР ЖЕНДОВ“ № 2,
ГР. СОФИЯ 1113

УВАЖАЕМА Г-ЖО ГЕНОВА,

В изпълнение на изискванията на чл.3, ал.1 от Постановление №114 на МС от 10.06.2010 г. за наблюдение и контрол върху финансовото състояние на държавни предприятия и търговски дружества с над 50 на сто държавно участие в капитала, приложено Ви изпращаме:

1. Анализ на пазарните перспективи на база на анализ на търговската дейност, отчетените финансово-икономически резултати към 31.03.2019 година
2. Междинен финансов отчет към 31.03.2019 година

Приложения: 1 бр. електронен носител с приложения съгласно текста.
1 бр. хартиен носител с приложения съгласно текста.

С уважение,

УПРАВИТЕЛ:

инж. ПЛАМЕН ГЕОРГИЕВ



АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 март 2019 г.

	31.03.2019	31.12.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	6 662	6 645
Инвестиционни имоти	51 980	52 262
Всичко нетекущи активи	58 642	58 907
Текущи активи		
Материални запаси	50	43
Вземания и предоставени аванси	1 725	1 796
Парични средства	25 234	24 548
Разходи за бъдещи периоди	182	18
Всичко текущи активи	27 191	26 405
Всичко активи	85 833	85 312
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	11 167	9 122
Печалба от текущата година	438	2 045
Всичко капитал	83 670	83 232
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	1 056	1 056
Приходи за бъдещи периоди	197	223
Други нетекущи задължения	457	442
Всичко нетекущи пасиви	1 710	1 721
Текущи пасиви	453	359
Всичко пасиви	2 163	2 080
Всичко капитал и пасиви	85 833	85 312

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

12.04.2019 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за периода 01.01.2019-31.03.2019 г.

	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажби	1902	2028
Други приходи	31	30
Всичко приходи от дейността	1 933	2 058
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	168	203
Разходи за външни услуги	289	246
Разходи за персонала	499	440
Амортизация	310	287
Балансова стойност на продадените активи	80	96
Други оперативни разходи	126	146
Всичко разходи по икономически елементи	1 472	1 418
Финансови приходи/(разходи)		
Приходи/(разходи) за лихви	2	2
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	25	(30)
Други финансови приходи/(разходи)	(1)	(1)
Всичко финансови приходи/(разходи)	26	(29)
Печалба преди облагане с данъци	487	611
Разходи за данъци върху печалбата	49	61
Нетна печалба за периода	438	550

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

12.04.2019 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за период, завършващ на 31 март 2019

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2018	72 065	8 103	2 037	82 205
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	2 037	(2 037)	-
Разпределени дивиденди	-	(1 018)	-	(1 018)
Разпределени тантиеми	-	-	-	0
Печалба за периода	-	-	2 045	2 045
Салдо на 01 януари 2019	72 065	9 122	2 045	83 232
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	2 045	(2 045)	-
Разпределени дивиденди	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	438	438
Салдо на 31 март 2019	72 065	11 167	438	83 670

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

12.04.2019 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 31 март 2019 г.

	31.03.2019 ХИЛ. ЛВ.	31.03.2018 ХИЛ. ЛВ.
Наличности от парични средства на 1 януари	24 548	22 687
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	2 351	2 455
Плащания на доставчици и други кредитори	(1006)	(817)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(431)	(444)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(210)	(393)
Други постъпления/(плащания)		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	704	801
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(45)	(4)
Продажба на дълготрайни активи		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(45)	(4)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди		
Получени/(платени) лихви и такси	2	2
Нетни парични потоци от финансова дейност	2	2
Изменение на наличностите през годината	661	799
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	25	(30)
Парични наличности в края на периода	25 234	23 456

Управител:

инж. Пламен Георгиев



Съставител:

Снежана Братоева

12.04.2019 г.

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 31.03.2019 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, “Енерго-Про Варна” ЕООД, “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

Година/период	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Общо приходи	1 933	2 058

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Основна причина за намаляване на приходите е, че посолството на Китайската Народна Република към края на първо тримесечие на 2018 г. се премести в собствен посолски комплекс и прекрати договорите за наем на ползваните от тях значителен брой имоти наша собственост /включително резиденция и посолство/.

Оперативни разходи

Най-голям относителен дял в разходите от оперативна дейност на Дружеството заемат разходите за материали и външни услуги, разходите за възнаграждения на персонала и осигуровки и разходите за амортизация. Конкретните стойности за първо тримесечие на 2019 година и 2018 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Разходи за материали	168	203
Разходи за външни услуги	289	246
Разходи за възнаграждения и осигуровки	499	440
Разходи за амортизация	310	287

Наблюдава се запазване на нивото на разходите през първо тримесечие на 2019 година в сравнение с първо тримесечие на предходната година.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за първо тримесечие на 2019 година и 2018 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Печалба след данъци	438	550

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за първо тримесечие на 2019 година и 2018 година са дадени в следващата таблица:

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Нетекущи пасиви	1,710	1,678
Текущи пасиви	453	1,719

Има намаление на краткосрочните пасиви за първо тримесечие на 2019 година спрямо предходната година. Промяната на краткосрочните пасиви е в резултат на неначислението на дивидент за 2018 г. към момента на съставяне на отчета. Все още няма излезнало разпореждане на Министерски съвет за процент на дивидента.

Увеличението на дългосрочните пасиви спрямо предходната година е основно от увеличението на отсрочените данъчни пасиви и другите нетекущи задължения.

Активи

Балансовите стойности на активите към 31.03.2019 година и 31.03.2018 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Нетекущи активи	58,642	59,745
Текущи активи	27,191	25,389

Намалението на нетекущите активи през първо тримесечие на 2019 година е в резултат на начислените амортизации.

Промяната в текущите активи към 31.03.2019 г. спрямо 31.03.2018 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 31.03.2019 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 ЕООД

Година/ коефициент	формула	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	59.51	14.62
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	55.70	13.65

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	22.65	26.72
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	0.58	0.74

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.31	1.45
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	23.84	31.09

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

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

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 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.