

ТКС

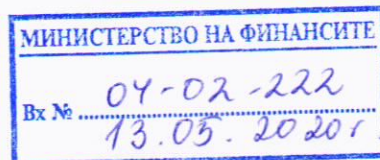


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР

5/8/2020

X 12-09-35/ 08.05.2020



Signed by: Ventsislava Tihomirova Nankova

ДО
Г-Ж А ТАНЯ ГЕОРГИЕВА
ГЛАВЕН СЕКРЕТАР НА
МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

**Относно: Изпращане на обобщен анализ на дейността и
финансовото състояние към 31.03.2020 г. на „Агенция
дипломатически имоти в страната“ ЕООД**

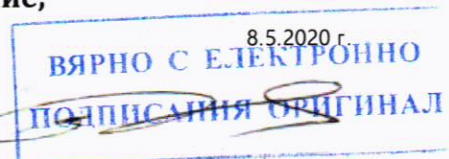
Уважаема госпожо Георгиева,

В изпълнение на изискванията на чл. 3, ал. 1 от Постановление № 114 на МС от 10.06.2010 г., приложено Ви изпращам анализ на пазарните перспективи на база анализ на търговската дейност и отчетените финансово-икономически резултати към 31.03.2020 г., както и междинен финансов отчет към 31.03.2020 г. на „Агенция дипломатически имоти в страната“ ЕООД.

Приложение: съгласно текста.

С уважение,

X



Жасмина Ананиева

За Главен секретар

Signed by: Zhasmina Milenkova Ananieva

Съгласно Заповед № 95-00-268/07.05.2020 г.

И-01-388/23.04.20г.

Министерство на външните работи	
Рег. №	12-09-35 / 30.04.20
Дирекция:	УС
Копие до:	

Подлежи на връщане
в архив

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 31.03.2020 година
2. Междинен финансов отчет към 31.03.2020 година

Приложения: 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 2020 г.

	31.03.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	6 586	6 595
Инвестиционни имоти	50 822	51 102
Всичко нетекущи активи	<u>57 408</u>	<u>57 697</u>
Текущи активи		
Материални запаси	49	44
Вземания и предоставени аванси	1 491	1 468
Парични средства	29 229	28 465
Разходи за бъдещи периоди	186	31
Всичко текущи активи	<u>30 955</u>	<u>30 008</u>
Всичко активи	<u>88 363</u>	<u>87 705</u>
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	13 225	10 138
Печалба от текущата година	619	3 087
Всичко капитал	<u>85 909</u>	<u>85 290</u>
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	1 129	1 129
Приходи за бъдещи периоди	566	513
Други нетекущи задължения	63	63
Всичко нетекущи пасиви	<u>1 758</u>	<u>1 705</u>
Текущи пасиви	696	710
Всичко пасиви	<u>2 454</u>	<u>2 415</u>
Всичко капитал и пасиви	<u>88 363</u>	<u>87 705</u>

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13.04.2020 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за периода 01.01.2020-31.03.2020 г.

	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажби	2126	1902
Разходи за придобиване на активи по стоп.начин		2
Други приходи	33	31
Всичко приходи от дейността	2 159	1 935
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	182	212
Разходи за външни услуги	263	289
Разходи за персонала	537	499
Амортизация	310	310
Балансова стойност на продадените активи	81	80
Други оперативни разходи	126	126
Всичко разходи по икономически елементи	1 499	1 516
Финансови приходи/(разходи)		
Приходи/(разходи) за лихви	1	2
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	38	25
Други финансови приходи/(разходи)	(11)	(1)
Всичко финансови приходи/(разходи)	28	26
Печалба преди облагане с данъци	688	445
Разходи за данъци върху печалбата	69	45
Нетна печалба за периода	619	400

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13.04.2020 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 31 март 2020 г.

	31.03.2020 ХИЛ. ЛВ.	31.03.2019 ХИЛ. ЛВ.
Наличности от парични средства на 1 януари	28 465	24 548
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	2 626	2 351
Плащания на доставчици и други кредитори	(1177)	(1006)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(421)	(431)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(275)	(210)
Други постъпления/(плащания)		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	753	704
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(18)	(45)
Продажба на дълготрайни активи		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(18)	(45)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(9)	2
Получени/(платени) лихви и такси	(9)	2
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9)	2
Изменение на наличностите през годината	726	661
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	38	25
Парични наличности в края на периода	29 229	25 234

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13.04.2020 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за период, завършващ на 31 март 2020

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2019	72 065	9 122	2 045	83 232
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	2 045	(2 045)	-
Разпределени дивиденди	-	(1 023)	-	(1 023)
Разпределени тантиеми	-	(6)	-	(6)
Печалба за периода	-	-	3 087	3 087
Салдо на 01 януари 2020	72 065	10 138	3 087	85 290
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	3 087	(3 087)	-
Разпределени дивиденди	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	619	619
Салдо на 31 март 2020	72 065	13 225	619	85 909

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13.04.2020 г.

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 31.03.2020 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	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Общо приходи	2 159	1 935

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

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 2020 година и 2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Разходи за материали	182	212
Разходи за външни услуги	263	289
Разходи за възнаграждения и осигуровки	537	499
Разходи за амортизация	310	310

Наблюдава се запазване на нивото на разходите през първо тримесечие на 2020 година в сравнение с първо тримесечие на предходната година.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за първо тримесечие на 2020 година и 2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Печалба след данъци	619	400

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за първо тримесечие на 2020 година и 2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Нетекущи пасиви	1,758	1,578
Текущи пасиви	696	625

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Краткосрочните пасиви запазват нивото си за първо тримесечие на 2020 година спрямо същото на предходната година.

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

Активи

Балансовите стойности на активите към 31.03.2020 година и 31.03.2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Нетекущи активи	57,408	58,644
Текущи активи	30,955	27,191

Намалението на нетекущите активи през първо тримесечие на 2020 година е в резултат на начислените амортизации.

Промяната в текущите активи към 31.03.2020 г. спрямо 31.03.2019 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 31.03.2020 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	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Коефициент на бърза ликвидност	$\frac{\text{(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства)}}{\text{(текущи задължения)}}$	44.14	43.13
Коефициент на абсолютна ликвидност	$\frac{\text{парични средства}}{\text{текущи задължения}}$	42.00	40.37

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

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Период/ коефициент	Формула	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	31.86	22.99
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба / Собствен капитал	0.72	0.47

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

Период/ коефициент	Формула	31.03.2020 г.	31.03.2019 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.44	1.28
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	30.56	21.65

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.

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

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

слаби страни на бизнеса на дружеството са направени конкретни предложения и предприети действия за запазване на пазарните позиции чрез различни маркетингови инструменти.

Дружеството с особен интерес следи развитието на криза, произтичаща от усложнена епидемиологична обстановка свързана с разпространението на COVID-19 и влиянието и върху икономиката на страната. Значителен брой наши клиенти изпратиха запитване за намаляване или отпадане на наема за периода на извънредното положение, като особено настоятелни са клиентите, обектите на които са затворени във връзка с изпълнение на Закона за мерките и действията по време на извънредното положение. В зависимост от развитието на кризата ще предприемем конкретни действия за запазване на сключените наемни договори.

