



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 30.09.2018 година
2. Междинен финансов отчет към 30.09.2018 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 30 септември 2018 г.

	30.9.2018	31.12.2017
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	6 636	6 725
Инвестиционни имоти	52 440	53 304
Всичко нетекущи активи	59 076	60 029
Текущи активи		
Материални запаси	63	42
Вземания и предоставени аванси	1 896	1 687
Парични средства	23 792	22 687
Разходи за бъдещи периоди	80	20
Всичко текущи активи	25 831	24 436
Всичко активи	84 907	84 465
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	9 122	8 103
Печалба от текущата година	1 635	2 037
Всичко капитал	82 822	82 205
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	1 042	1 042
Приходи за бъдещи периоди	241	244
Други нетекущи задължения	425	400
Всичко нетекущи пасиви	1 708	1 686
Текущи пасиви	377	574
Всичко пасиви	2 085	2 260
Всичко капитал и пасиви	84 907	84 465

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

09.10.2018 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за периода 01.01.2018-30.09.2018 г.

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажби	5 946	6 148
Други приходи	159	90
Всичко приходи от дейността	6 105	6 238
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	494	516
Разходи за външни услуги	753	742
Разходи за персонала	1 407	1 454
Амортизация	977	946
Балансова стойност на продадените активи	293	288
Други оперативни разходи	416	413
Всичко разходи по икономически елементи	4 340	4 359
Финансови приходи/(разходи)		
Приходи/(разходи) за лихви	13	37
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	41	(116)
Други финансови приходи/(разходи)	(2)	(4)
Всичко финансови приходи/(разходи)	52	(83)
Печалба преди облагане с данъци	1 817	1 796
Разходи за данъци върху печалбата	182	180
Нетна печалба за периода	1 635	1 616

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

09.10.2018 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за период, завършващ на 30 септември 2018

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2017	72 065	5 428	5 361	82 854
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	5 361	(5 361)	-
Разпределени дивиденди	-	(2 681)	-	(2 681)
Разпределени тантиеми	-	(5)	-	(5)
Печалба за периода	-	-	2 037	2 037
Салдо на 01 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)
Печалба за периода	-	-	1 635	1 635
Салдо на 30 септември 2018	72 065	9 122	1 635	82 822

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

09.10.2018 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 30 септември 2018 г.

	Периодът, завършващ на 30.09.2018 хил. лв.	Периодът, завършващ на 30.09.2017 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	22 687	22 294
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	7 050	6 911
Плащания на доставчици и други кредитори	(2 967)	(2 963)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(1 439)	(1 422)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(551)	(427)
Други постъпления/(плащания)	3	283
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 096	2 382
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(24)	(27)
Продажба на дълготрайни активи		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(24)	(27)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(1 021)	(2 681)
Получени/(платени) лихви и такси	13	31
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 008)	(2 650)
Изменение на наличностите през годината	1 064	(295)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	41	(116)
Парични наличности в края на периода	23 792	21 883

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

10 октомври 2018 г.

**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 30.09.2018 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	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Общо приходи	6,219	6,297

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Към края на първото тримесечие посолството на Китайската Народна Република се премести в собствен посолски комплекс и прекрати договорите за наем на ползваните от тях значителен брой имоти наша собственост /включително резиденция и посолство/, което доведе до намаляване на приходите ни през следващите тримесечия на настоящата година и ще доведе до намаление на приходите до края на годината.

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 деветмесечието на 2018 година и 2017 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Разходи за материали	494	516
Разходи за външни услуги	753	742
Разходи за възнаграждения и осигуровки	1,407	1,454
Разходи за амортизация	977	946

Наблюдава се запазване на нивото на разходите през деветмесечието на 2018 година в сравнение с деветмесечието на предходната година.

Финансов резултат

Финансовите резултати на Дружеството за деветмесечието на 2018 година и 2017 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Печалба след данъци	1,635	1,616

Пасиви

Балансовите стойности на пасивите за деветмесечието на 2018 година и 2017 година са дадени в следващата таблица:

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Нетекущи пасиви	1,708	1,793
Текущи пасиви	377	521

Има намаление на краткосрочните пасиви за деветмесечието на 2018 година спрямо предходната година. Промяната на краткосрочните пасиви е основно от намалението на задълженията към доставчици.

Намалението на дългосрочните пасиви спрямо предходната година е резултат от намалението на приходите за бъдещи периоди.

Активи

Балансовите стойности на активите към 30.09.2018 година и 30.09.2017 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Нетекущи активи	59,076	60,323
Текущи активи	25,831	23,776

Намалението на нетекущите активи през деветмесечието на 2018 година е в резултат на начислените амортизации.

Промяната в текущите активи към 30.09.2018 г. спрямо 30.09.2017 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 30.09.2018 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	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	68.14	45.39
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	63.11	42.00

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

Период/ коефициент	Формула	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	26.78	25.90
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	2.19	2.19

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

Период/ коефициент	Формула	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.42	1.40
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	28.91	30.12

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 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.