



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 31.12.2019 година
2. Годишен финансов отчет към 31.12.2019 година

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

С уважение,

УПРАВИТЕЛ:

инж. ПЛАМЕН ГЕОРГИЕВ



**АНАЛИЗ НА ПАЗАРНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ  
НА БАЗА НА АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКАТА ДЕЙНОСТ  
И ОТЧЕТЕНИТЕ ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКИ  
РЕЗУЛТАТИ КЪМ 31.12.2019 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	2019 г.	2018 г.
Общо приходи	10 117	8 022

В изпълнение на Решение № 332/06.06.2019 г. на Министерски съвет в края на 2019 г. е извършена продажба на Вила 24.

## 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 2019 година и 2018 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

Година/ разход	2019 г.	2018 г.
Разходи за материали	746	710
Разходи за външни услуги	1 235	1 041
Разходи за възнаграждения и осигуровки	2 253	1 915
Разходи за амортизация	1 245	1 193

Наблюдава се увеличение на разходите през 2019 година в сравнение с предходната година.

### Финансов резултат

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

*Всички суми са в хиляди лева*

Година/период	2019 г.	2018 г.
Печалба след данъци	3 087	2 045

Наблюдава се повишение на печалбата след данъци през 2019 г. спрямо предходната година.

### Пасиви

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

*Всички суми са в хиляди лева*

Година/период	2019 г.	2018 г.
Нетекучи пасиви	1 705	1 563
Текущи пасиви	710	517

## АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Има увеличение на краткосрочните пасиви за 2019 година спрямо предходната година.

Промяната на дългосрочните пасиви спрямо предходната година се дължи основно на увеличение на отсрочените данъчни пасиви и другите нетекущи задължения.

### Активи

Балансовите стойности на активите към 31.12.2019 година и 31.12.2018 година са дадени в следващата таблица:

*Всички суми са в хиляди лева*

Година/период	2019 г.	2018 г.
Нетекущи активи	57 697	58 907
Текущи активи	30 008	26 405

Намалението на нетекущите активи през 2019 година е в резултат на това, че балансовата стойност намалява с начислените амортизации за 2019 година.

Промяната в текущите активи към 31.12.2019 г. спрямо 31.12.2018 г. се дължи на увеличение на паричните средства.

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 намаляването на лихвения процент по депозитите.

Към края на всеки месец от отчетния период, нетната експозиция на дружеството в кредитни и финансови институции отговаря на изискванията на Правилата за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги - приложение №3 към ПРУПДТДДУК.

### Капитал

Основният капитал на дружеството към 31.12.2019 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.

## АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

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

Година/ коефициент	формула	2019 г.	2018 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	42.16	50.96
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	40.09	47.48

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

Период/ коефициент	Формула	2019 г.	2018 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	30.51	25.49
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	4.02	2.72

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

Период/ коефициент	Формула	2019 г.	2018 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.50	1.38
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	33.22	27.34

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.

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС  
към 31 декември 2019 г.**

	Прило- жение №	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни активи	3	6,595	6,645
Инвестиционни имоти	4	51,102	52,262
<b>Всичко нетекущи активи</b>		<b>57,697</b>	<b>58,907</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	5	44	43
Вземания и предоставени аванси	6	1,468	1,796
Парични средства	7	28,465	24,548
Разходи за бъдещи периоди	8	31	18
<b>Всичко текущи активи</b>		<b>30,008</b>	<b>26,405</b>
<b>Всичко активи</b>		<b>87,705</b>	<b>85,312</b>
<b>Капитал</b>			
Основен капитал	9	72,065	72,065
Резерви		10,138	9,122
Печалба от текущата година		3,087	2,045
<b>Всичко капитал</b>		<b>85,290</b>	<b>83,232</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Отсрочени данъчни пасиви	10	1,129	1,056
Задължения по дългосрочни депозити	11	513	442
Задължения по финансираня	12	63	65
<b>Всичко нетекущи пасиви</b>		<b>1,705</b>	<b>1,563</b>
<b>Текущи пасиви</b>	13	710	517
<b>Всичко пасиви</b>		<b>2,415</b>	<b>2,080</b>
<b>Всичко капитал и пасиви</b>		<b>87,705</b>	<b>85,312</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев

Съставител:  
Снежана Братоева



Съгласно одиторски доклад:



28 февруари 2020 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 20 е неразделна част от настоящия финансов отчет.



**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от продажби	14	8,054	7,783
Други приходи	15	2,063	239
<b>Всичко приходи от дейността</b>		<b>10,117</b>	<b>8,022</b>
<b>Капитализирани разходи в дружеството</b>		<b>25</b>	<b>-</b>
<b>Разходи по икономически елементи</b>			
Разходи за материали	16	746	710
Разходи за външни услуги	17	1,235	1,041
Разходи за персонала	18	2,253	1,915
Амортизация		1,245	1,193
Други оперативни разходи	19	737	594
Балансова стойност на продадените активи		540	375
<b>Всичко разходи по икономически елементи</b>		<b>6,756</b>	<b>5,828</b>
<b>Финансови приходи/(разходи)</b>			
Приходи/(разходи) за лихви		24	25
Положителни/(отрицателни) курсови разлики		23	55
Други финансови приходи/(разходи)		(3)	(2)
<b>Всичко финансови приходи/(разходи)</b>		<b>44</b>	<b>78</b>
<b>Печалба/(загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>3,430</b>	<b>2,272</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху печалба	20	(343)	(227)
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>		<b>3,087</b>	<b>2,045</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев



Съставител:  
Снежана Братоева

Съгласно одиторски доклад:



*(Handwritten signature)*

28 февруари 2020 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 20 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Основен капитал хил. лв.	Резерви хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Салдо на 1 януари 2018 г.</b>	<b>72,065</b>	<b>8,103</b>	<b>2,037</b>	<b>82,205</b>
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	2,037	(2,037)	-
Разпределени дивиденди	-	(1,018)	-	<b>(1,018)</b>
Печалба за периода	-	-	2,045	<b>2,045</b>
<b>Салдо на 1 януари 2019 г.</b>	<b>72,065</b>	<b>9,122</b>	<b>2,045</b>	<b>83,232</b>
Прехвърляне на печалбата в резервите	-	2,045	(2,045)	-
Разпределени дивиденди	-	(1,023)	-	<b>(1,023)</b>
Разпределени тантиеми	-	(6)	-	<b>(6)</b>
Печалба за периода	-	-	3,087	<b>3,087</b>
<b>Салдо на 31 декември 2019 г.</b>	<b>72,065</b>	<b>10,138</b>	<b>3,087</b>	<b>85,290</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев

Съгласно одиторски доклад:

Съставител:  
Снежана Братоева

28 февруари 2020 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 20 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
<b>Наличности от парични средства на 1 януари</b>	<b>24,548</b>	<b>22,687</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти и други дебитори	11,024	9,381
Плащания на доставчици и други кредитори	(5,035)	(3,843)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(2,246)	(1,975)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(774)	(690)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>2,969</b>	<b>2,873</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-	(71)
Продажба на дълготрайни активи	1,929	3
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>1,929</b>	<b>(68)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатени дивиденди	(1,025)	(1,021)
Получени/(платени) лихви и такси, нетно	21	22
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(1,004)</b>	<b>(999)</b>
<b>Изменение на наличностите през годината</b>	<b>3,894</b>	<b>1,806</b>
<b>Нетен ефект от промяна на валутните курсове</b>	<b>23</b>	<b>55</b>
<b>Парични наличности в края на периода</b>	<b>28,465</b>	<b>24,548</b>

Управител:  
инж. Пламен Георгиев



Съставител:  
Снежана Братоева

Съгласно одиторски доклад:



28 февруари 2020 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 20 е неразделна част от настоящия финансов отчет.