



ДО
Г-ЖА ПЕТЯ АЛЕКСАНДРОВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
АППК
УЛ. „ВРАБЧА“ № 23,
ГР. СОФИЯ 1000

УВАЖАЕМА Г-ЖО АЛЕКСАНДРОВА,

В изпълнение на изискванията на чл.14 и чл.61 от ППЗПП, съгласно чл.29 от ЗПП, приложено Ви изпращаме:

1. Анализ на пазарните перспективи на база на анализ на търговската дейност, отчетените финансово-икономически резултати към 30.09.2020 година
2. Междинен финансов отчет и приложение към него към 30.09.2020 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 30.09.2020 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	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Общо приходи	6 898	6 102

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 деветмесечието на 2020 година и 2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/ разход	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Разходи за материали	455	539
Разходи за външни услуги	839	854
Разходи за възнаграждения и осигуровки	1690	1624
Разходи за амортизация	932	933

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

Финансов резултат

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

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Печалба след данъци	1 979	1 351

Във финансовия резултат са включени всички получени фактури и извършени разходи към датата на изготвяне на отчетите.

Пасиви

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

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Нетекущи пасиви	1,699	1,626
Текущи пасиви	523	642

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

Краткосрочните пасиви бележат намаление за деветмесечието на 2020 година спрямо същото на предходната година.

Увеличението на дългосрочните пасиви спрямо предходната година е основно от увеличението на отсрочените данъчни пасиви.

Активи

Балансовите стойности на активите към 30.09.2020 година и 30.09.2019 година са дадени в следващата таблица:

Всички суми са в хиляди лева

Година/период	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Нетекущи активи	56,723	58,108
Текущи активи	31,205	27,714

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

Промяната в текущите активи към 30.09.2020 г. спрямо 30.09.2019 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, а вече и в повечето банки няма лихви.

Капитал

Основният капитал на дружеството към 30.09.2020 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	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Коефициент на бърза ликвидност	(текущи вземания + текущи инвестиции + парични средства) / (текущи задължения)	59.41	42.94
Коефициент на абсолютна ликвидност	парични средства / текущи задължения	56.47	40.14

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	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (%)	Финансов резултат / нетен размер на приходите от продажби	31.87	24.59
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (%)	Счетоводна печалба/ Собствен капитал	2.30	1.61

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

Период/ коефициент	Формула	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Коефициент на разходите	Приходи / Разходи	1.49	1.30
Марж на оперативната печалба (%)	Печалба от оперативната дейност / Приходи от оперативната дейност	32.86	22.86

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

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

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 основния предмет на дейност на АДИС ЕООД е императивното изискване отдаването под наем на активи, собственост на дружеството да се извършва чрез тръжна процедура по реда на чл.29, ал.3 от ППЗПП. ППЗПП допуска в чл.30 особени случаи за сключване на наемни договори чрез пряко договаряне, а именно при съсобственост, за нуждите на дипломатически и консулски представителства на чужди държави и други. Времетраенето на тръжната процедура е над 30 дни и не предоставя възможност дружеството да предлага гъвкави и незабавни решения, отговарящи на изискванията на клиентите.

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.

Дружеството с особен интерес следи развитието на криза, произтичаща от усложнена епидемична 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. Направени са постъпки пред МВнР за опрощаване или намаляване на наемите през този период за наематели, чиято дейност е прекратена.

Търсенето на имоти драстично намаля от началото на пандемията и очакваме ефекта да продължи и в бъдеще, тъй като голяма част от фирмите се ориентират към дистанционна работа, без необходимост от офиси, а физическите лица определено намаляват бюджетите си по отношение наемаването на имоти.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка за очаквания ефект на пандемията върху финансово-икономическото състояние на дружеството.

“АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА” ЕООД

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30 септември 2020 г.

София

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за деветте месеца, завършващи на 30 септември 2020 г.

	Деветте месеца, завършващи на 30 септември 2020 г.	Деветте месеца, завършващи на 30 септември 2019 г.
	хил. лв. (неодитиран)	хил. лв. (неодитиран)
Приходи от продажби	6304	5 993
Други приходи	594	109
Всичко приходи от дейността	6 898	6 102
Капитализирани разходи в дружеството	3	25
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	455	539
Разходи за външни услуги	839	854
Разходи за персонала	1690	1 624
Амортизация	932	933
Балансова стойност на продадените активи	340	274
Други оперативни разходи	375	483
Всичко разходи по икономически елементи	4 631	4 707
Финансови приходи/(разходи)		
Приходи/(разходи) за лихви	9	12
Положителни/(отрицателни) курсови разлики	(60)	69
Други финансови приходи/(разходи)	(20)	
Всичко финансови приходи/(разходи)	(71)	81
Печалба преди облагане с данъци	2 199	1 501
Разходи за данъци върху печалбата	220	150
Нетна печалба за периода	1 979	1 351

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13 октомври 2020 г.



АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 30 септември 2020 г.

	30.09.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
	(неодитиран)	(одитиран)
Нетекущи активи		
Дълготрайни активи	6 576	6 595
Инвестиционни имоти	50 147	51 102
Всичко нетекущи активи	56 723	57 697
Текущи активи		
Материални запаси	48	44
Вземания и предоставени аванси	1 539	1 468
Парични средства	29 533	28 465
Разходи за бъдещи периоди	85	31
Всичко текущи активи	31 205	30 008
Всичко активи	87 928	87 705
Капитал		
Основен капитал	72 065	72 065
Резерви	11 662	10 138
Печалба от текущата година	1 979	3 087
Всичко капитал	85 706	85 290
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	1 129	1 129
Приходи за бъдещи периоди	508	513
Други нетекущи задължения	62	63
Всичко нетекущи пасиви	1 699	1 705
Текущи пасиви	523	710
Всичко пасиви	2 222	2 415
Всичко капитал и пасиви	87 928	87 705

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13 октомври 2020 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за деветте месеца, завършващи на 30 септември 2020 г.

	Деветте месеца, завършващи на 30 септември 2020 г. хил. лв. (неодитиран)	Деветте месеца, завършващи на 30 септември 2019 г. хил. лв. (неодитиран)
Наличности от парични средства на 1 януари	28 465	24 548
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	7 873	7 495
Плащания на доставчици и други кредитори	(3 072)	(3 063)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(1 646)	(1 590)
Изплатени данъци, такси и други подобни	(401)	(565)
Други постъпления/(плащания)	3	2
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 757	2 279
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(78)	(117)
Продажба на дълготрайни активи		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(78)	(117)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(1 543)	(1 023)
Получени/(платени) лихви и такси	(8)	12
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 551)	(1 011)
Изменение на наличностите през годината	1 128	1 151
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	(60)	69
Парични наличности в края на периода	29 533	25 768

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

13 октомври 2020 г.

АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за деветте месеца, завършващи на 30 септември 2020 г.

	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)	0
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)	0
Разпределени дивиденди	-	(1 543)	-	(1 543)
Разпределени тантиеми	-	(20)	-	(20)
Печалба за периода	-	-	1 979	1 979
Салдо на 30 септември 2020	72 065	11 662	1 979	85 706

Управител:
инж. Пламен Георгиев



Съставител:
Снежана Братоева

13 октомври 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 септември 2020 г.
(избрани пояснителни сведения)

1. Корпоративна информация

Агенция дипломатически имоти в страна (АДИС или дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, което е собственост на Министерството на Външните Работи. Дружеството е регистрирано по ф. д. №11290/2001 по описа на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. „Велико Търново“ №27. В Агенцията по вписванията дружеството е пререгистрирано с ЕИК 130697848. Дружеството е с предмет на дейност отдаване на имоти под наем.

Управлението на дружеството се осъществява от управител, назначен с договор за управление от Министерството на външните работи на Република България.

2. Счетоводна политика

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България (НСС). Междинният финансов отчет на дружеството към 30 септември 2020 г. е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2019 г. и за 2020 г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

В междинните финансови отчети се включват избрани пояснителни сведения, които са изготвени при същата счетоводна политика и по същия начин, както те се изготвят в годишните финансови отчети. Ръководството на дружество е приело да оповестява евентуалните промени в приложимата счетоводна политика, както и на по-значителните събития, които оказват влияние на финансовите резултати, финансовото състояние и паричните потоци за представяния междинен период, в сравнение с предходния период, за който е издаден междинен или годишен финансов отчет.

При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричния поток за предходната 2019 г., представени в настоящия финансов отчет като сравнителни данни, са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за текущата 2020 г.

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

3. Основни промени през деветте месеца на отчетната 2020 г.

Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19) и обявеното извънредно положение се наруши обичайната икономическа дейност в Република България и повлия неблагоприятно върху операциите на дружеството. Ограничаване на дейностите на стопански субекти във връзка с изпълнение на изискванията, произтичащи от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение доведе до прекратяване на дейността на наши наематели /училища, ресторанти, кафета и др./, което доведе до невъзможност за плащане на наемите за този период. Направени са постъпки пред МВНР за опрощаване или намаляване на наемите през този период за наематели, чиято дейност е прекратена.

Търсенето на имоти драстично намаля от началото на пандемията и очакваме ефекта да продължи и в бъдеще, тъй като голяма част от фирмите се ориентират към дистанционна работа, без необходимост от офиси, а физическите лица определено намаляват бюджетите си по отношение наемаването на имоти.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Ръководството на АДИС ЕООД счита, че ще продължи и за в бъдеще успешно да осигурява необходимите за продължаване на дейността му финансови средства.

Считаме, че не съществува намерение или обективна необходимост дружеството да съкрати съществено обема на дейността си или да преустанови дейността си в близко бъдеще.

4. Събития след края на отчетния период

Към момента на изготвяне на Междинния финансов отчет няма важни събития след края на посочения отчетен период.

Управител:
инж. Пламен Георгиев

Съставител:
Снежана Братоева

13 октомври 2020 г.
София