

Годишен доклад за дейността

"Айтауър Дивелопмент" ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество регистрирано на 09.05.2016 г. със седалище и адрес на управление: София, ул. Московска 47.

Основният капитал на дружеството е 64 268 573 лв. състоящ се от 64268573 броя поименни акции с право на глас с номинал 1 лев всяка.

Едноличен собственик на дружеството Finvis – Società Finanziaria a Responsabilità Limitata, със седалище и адрес на управление: Р. Италия, Рим, ул. „Джузепе Антонио Гуатани“ №8, пощенски код 00161, с номер в Адм. икон. Регистър RM – 633192, вписано в Служба по регистрация на фирми към Камарата на търговията, промишлеността, занаятите и земеделието – Рим с номер на вписване 07886110589 и ДДС №01898081003.

Предметът на дейност на Дружеството е изграждане на сграда със смесено предназначение, преговори, посредничество и сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, проектиране, планиране и строителство на сгради и съоръжения, както и поддръжка, обзавеждане и ремонт, стопанисване, експлоатация и управление на недвижими имоти.

1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността

1.1 Основните показатели, които характеризират резултатите от дейността на Дружеството са следните:

Показатели	(Хил. лв.)	
	2019	2018
Нетна загуба от дейността	(344)	(321)
Сума на активите	82 176	65 003
Собствен капитал	63 052	63 396

1.2 Ликвидност

Ликвидността на компанията количествено се оценява чрез показателите за ликвидност:

Показатели	2019	2018
коефициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения	0.57	7.78
коефициент на бърза ликвидност = (кр.вземания+кр.инвестиции+пар.ср-ва)/краткосрочни задължения	0.57	7.78
коефициент на незабавна ликвидност = пар.ср-ва/краткосрочни задължения	0.17	6.84

2. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2019 по категориите, определени в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти са представени в следните таблици:

(Хил.лв.)		
	Към 31.12.2019	Към 31.12.2018
Финансови активи		
Търговски и други вземания	7 648	1 420
Парични средства и парични еквиваленти	3 196	10 985
	10 844	12 405
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	8 783	1 607
Заеми от свързани лица	10 341	-
	19 124	1 607

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Сделките в чуждестранна валута, които Дружеството осъществява са в евро, към което е фиксиран българският лев, поради което не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като няма банкови заеми.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Към 31 декември 2019 Дружеството няма просрочени търговски вземания.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава, когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на

Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск се извършва от Ръководството на Дружеството и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати.

Към 31.12.2018

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	(Хил.лв.) Общо
Търговски и други задължения	1 607	-	-	-	1 607
ОБЩО	1 607	-	-	-	1 607

Към 31.12.2019

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	(Хил.лв.) Общо
Търговски и други задължения	8 783	-	-	-	8 783
Заеми от свързани лица	-	-	-	10 341	10 341
ОБЩО	8 783	-	-	10 341	19 124

3. Насоки за бъдещото развитие на дейността

Строителството на сградата започна през 2017 г. и се очаква да бъде завършено през 2020 г.

4. Научно-изследователска и развойна дейност

Дружеството не развива научно-изследователска и развойна дейност

5. Юридически статут - капитал и управление, в това число и информация изисквана по реда на чл. 187 д и 247 от Търговския закон.

- Към датата на доклада дружеството е 100% собственост на Finvis - Società Finanziaria a Responsabilità Limitata, като се управлява и представлява от Председателя на Борда на директорите Виторио Гори.
- Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции и облигации - Не са налице придобити и прехвърлени през годината собствени акции и облигации.
- Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и облигации - Не са налице притежавани собствени акции и облигации.
- Възнагражденията, получени през годината от членовете на съвета на директорите - През 2019 година членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

- Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции на дружеството – членовете на съвета на директорите не са притежавали акции на дружеството.
- Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството – Не са налице права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.
- Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината – През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

6. Отговорности на ръководството

- Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.
- Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.
- Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.
- Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

7. Клонове на Дружеството

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма клонове.

8. Информация по въпроси, свързани с опазването на околната среда и служителите

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има един служител. Дейността на Дружеството е в съответствие с изискванията за опазване на околната среда.

9. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет

Извънредна ситуация, свързана с пандемията от коронавирус COVID-19

Ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некоригиращо събитие по смисъла на СС 10 Събития след края на отчетния период, поради което ръководството на Дружеството оповестява следното:

(1) Идентифицирани рискове и несигурности за дейността на Дружеството и по-конкретно:

- Зависимост от контрагенти в най-засегнатите от пандемията региони. Предметът на дейност на Дружеството е изграждане на многофункционална сграда, като основен подизпълнител е Щрабаг ЕАД. До този момент българското правителство не е наложило забрана за извършване на строителни работи. Затварянето на националните граници и създаването на контролно-пропускателни пунктове в страната създадоха проблеми както с доставката на материали, така и с движението на работници. Ограниченията,

- свързани със социалното дистанциране, леко се отразиха върху процеса на строителство. Прекъсванията обаче могат да се считат за минимални.
- Нарушения в линиите на доставка. Затварянето на националните граници и известните ограничения за движението на работници от чужбина, както и за вноса на някои материали предизвика минимални смущения в дейността на Дружеството.
 - Значителен спад в приходите от продажби. Не е отбелязано значително влияние върху приходите от продажба.
 - Негативно влияние върху паричните потоци. Не е настъпило отрицателно въздействие върху паричните потоци.
 - Обявяване в несъстоятелност на значими клиенти. До колкото ни е известно, значими клиенти на дружеството не са обявявани в несъстоятелност.
 - Други рискове и несигурности за дейността на Дружеството. Не предвиждаме други несигурности и рискове за дейността на Дружеството поради пандемията Covid-19.
- (2) Оценка на потенциалния ефект на идентифицираните рискове и несигурности Дружеството не очаква значителни неблагоприятни последици, причинени от пандемията COVID-19. Наблюдават се известни забавяния в процеса на строителство - приблизително 30-35 дни, които могат да бъдат наваксани. Няма риск от фалит на Дружеството поради пандемията COVID-19.
- (3) Плановите и предприетите мерки от ръководството за справяне с извънредната ситуация. Ръководството на Дружеството поддържа тесен контакт с главния подизпълнител, за да следи прекъсванията в процеса на строителство, причинени от пандемията COVID-19. Досега не са идентифицирани специфични рискове от забавяне. Компанията стриктно спазва всички мерки, предложени от правителството. Освен това, подписахме договор с компания "Хипия", като координатор по здраве и безопасност на строителната площадка.

Спиране на строежа на мултифункционалната сграда

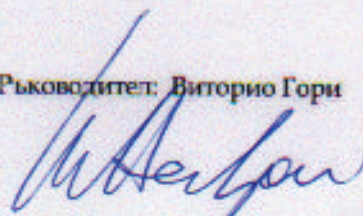
След датата на финансовия отчет е издадена заповед от ДНСК за спиране на строежа на мултифункционалната сграда поради съмнение за пропуски в процедурата по съгласуване на проектите с Министерство на културата, независимо от факта, че Дружеството притежава всички строителни книжа в изправност и действащи законни разрешителни за строеж.

Това обстоятелство показва наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Ръководството на Дружеството е предприело всички необходими правни действия и вярва, че предизвиканите проблеми ще бъдат решени.

Дата: 27.07.2020
София

Ръководител: Виторио Гори



VITTORIO GORI