



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

ДИМОТИ ЕООД

за 2019 г.

Информация за Дружеството

• История.

Еднолично дружество с ограничена отговорност Д Имоти (Дружеството) е регистрирано в Република България и осъществява своята дейност съгласно българското законодателство.

Дружеството е вписано Търговския регистър със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Ген. Тотлебен № 8.

• Предмет на дейност.

Предметът дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, проектиране, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти, консултантска дейност, маркетингова и лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

• Органи на управление на Дружеството.

1. Едноличен собственик на капитала

2. Управители

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Търговска банка Д АД.

Едноличният собственик на капитала на Дружеството има двустепенна структура на управление.

Няма сключени договори по смисъла на чл. 240 "б" на Търговския закон между Управителите или свързани с него лица, от една страна, и Дружеството от друга страна, които да излизат извън обичайната им дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Управителят Ивайло Георгиев Иванов има участие, по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от Търговския закон участва в управлението на Д Лизинг ЕАД като член на Съвета на директорите. Ивайло Иванов няма участие като неограничено отговорен съдружник или притежание на повече от 25 на сто от капитала на други дружества за 2019 г.

Управителят Явор Николов Терзиев няма участие като неограничено отговорен съдружник или притежание на повече от 25 на сто от капитала и няма участие в управлението на други дружества за 2019 г. по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от Търговския закон.

- **Капиталова структура.**

Към 31.12.2019 г., регистрираният капитал на Дружеството е 12 000 000 /дванадесет милиона/ лева и е разпределен на 2 400 /две хиляди и четиристотин/ дяла със стойност 5 000 /пет хиляди/ лева всеки. Платеният основен капитал към 31.12.2019 г. е в размер на 11 400 000 /единадесет милиона и четиристотин хиляди/ лева. Към същата дата регистрираният, но невнесен основен капитал на дружеството е в размер на 600 000 /шестстотин хиляди/ лева.

- **Преглед на дейността и състоянието на Дружеството.**

Към 31.12.2019 г. **активите** на Дружеството са на стойност 11 344 хил. лева.

Пасивите представляват търговски задължения в размер на 26 хил. лева.

През 2019 г. дружеството **е реализирало приходи от договори с клиенти от отдаване под наем на земеделска земя** в размер на 2 хил. лева.

Реализираният **финансов резултат** след облагане с данъци за 2019 г., е загуба в размер на 50 хил. лева.

През отчетната 2019 г. дружеството има двама души персонал назначение на трудов договор.

- **Вероятното бъдещо развитие на предприятието.**

Целта на ръководството на Д Имоти ЕООД е през 2020 година да приключи започнатата през 2018 г. реконструкция и преустройство на бившия хотел "Москва" в гр. Добрич. Желанието на Д Имоти ЕООД е да възстанови в максимална степен оригиналната визия на сградата, която е паметник на културата от местно значение.

Към датата на одобряването на отчета е започнала реализацията на приходи от дейността, стартирала през 2019 г. – отдаване под наем под формата на рента и аренда на земеделска земя.

- **Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.**

Не е приложимо за дружеството.

- **Информацията по член 187д от Търговския закон.**

Не е приложима за Дружеството.

- **Наличието на клонове на предприятието.**

Дружеството няма регистрирани клонове.

- **Финансови Инструменти.**

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти: кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск, валутен риск и лихвен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Управлението на специфичния кредитен риск се осъществява от управителите на дружеството като над определени лимити е необходимо съгласието на едноличния собственик на капитала. Функцията по управление на кредитния риск осигурява прилагането на подходящи правила и политики и съответствието им със свързаните процедури и контроли за текущо наблюдение на всяка сделка по отдаване под наем или продажба на недвижим имот.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби.

При управление на ликвидността дружеството взема предвид наличните си финансови ресурси, предстоящите постъпления от клиенти и очаквани постъпления от финансиране, съпоставяйки ги с ангажиментите, свързани с договорените сделки и предстоящи плащания по договорени кредитни споразумения. Съответствието и контролираното несъответствие на падежните срокове и лихвените проценти на активите и пасивите е основен въпрос на управлението на ликвидността на дружеството.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът от негативното движение на лихвените проценти, валутните курсове между различните валути. Тези движения оказват влияние върху рентабилността на дружеството.

Дружеството управлява притежаваните от него финансови инструменти, отчитайки променящите се пазарни условия.

Валутен риск

Към 31.12.2019 г. дружеството има открити позиции, деноминирани единствено в лева и евро, поради което не съществува открит валутен риск за дружеството.

Лихвен риск

Лихвен риск е вероятността от потенциално изменение на нетния приход от лихви или нетния лихвен марж и пазарната стойност на собствения капитал поради изменение на общите пазарни лихвени равнища.

Дружеството следи движенията при чуждестранните валути, несъответствията в лихвените нива и в матуритетната структура на своите активи и пасиви.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

След като се запозна с финансовите отчети, ръководството счита, че те представят достоверно имуществено и финансово състояние на дружеството и промените, настъпили през 2019 г. Приложеният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31.12.2019 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството на дружеството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

На 21.02.2020 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър е вписано намаление на основния капитал, като размерът на регистрираният и внесен капитал към тази дата е 11,400 хил.лв.

Разпространението на пандемията COVID-19 в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката, доколкото под карантина се поставят глобални индустриални райони и цели държави. На 13 март 2020 г. в България е въведено извънредно положение и съответно строги противоепидемични мерки и ограничения,

което води до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в България. Ръководството оценява това събитие като некоригиращо събитие по смисъла на МСФО, приети от ЕС.

В съответствие с мерките, предприети от Групата на Търговска банка Д АД, ръководството на дружеството е предприело бързи мерки за реакция на кризисната ситуация. Предприетите до момента мерки за ограничаване негативните последици върху дейността на дружеството, са: а) провеждане на информационни и разяснителни кампании относно начините на предпазване от заразяване с COVID-19; б) предоставяне на лични защитни средства на своите служители; в) създаване на организация на работа на служителите си по график и от вкъщи; г) ежедневно наблюдение на бизнес разплащанията за своевременна индикация на проблеми и спешно разработване на мерки за реакция и управление на рисковете; д) текущо наблюдение на пазарите на имотите и прогнозите за тях.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса на дружеството, респ. за неговата бъдеща дейност, активи и пасиви, е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап, но очакването е, че пандемията може да окаже директно негативно влияние върху бизнес разплащанията и реализацията на инвестиционни имоти.

Първоначалната оценка на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на дружеството.

Дата: 23.03.2020 г.

.....
Явор Терзиев

Управител

.....
Ивайло Иванов

Управител

