

Годишен доклад за дейността
за 2021 година

“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 64 268 573 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. Виа Дегли Счипиони №157, пощенски код 00192, 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:

(Хил. лв.)

Показатели	2021	2020
Нетна загуба от дейността	(872)	(508)
Сума на активите	99 806	94 247
Собствен капитал	61 672	62 544

1.2 Ликвидност

Ликвидността на компанията количествено се оценява чрез показателите за ликвидност:

Показатели	2021 г	2020 г
коэффициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения	1.69	3.51
коэффициент на бърза ликвидност = (кр.вземания+кр.инвестиции+пар.ср-ва)/краткосрочни задължения	1.69	3.51
коэффициент на незабавна ликвидност = пар.ср-ва/краткосрочни задължения	0.66	1.11

2. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2021 по категориите, определени в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти са представени в следните таблици:

(Хил.лв.)		
	Към 31.12.2021	Към 31.12.2020
Финансови активи		
Търговски и други вземания	8 207	8 960
Парични средства и парични еквиваленти	5 470	4 235
	13 677	13 195
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	5 481	3 818
Заеми	32 648	27 880
	38 129	31 698

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 е получило безлихвени заеми, както и заеми с плаваща лихва, свързани с Euribor (за заеми в евро) и с лихвата на основните бизнес клиенти (за левови заеми). В момента двата параметъра са под нулата, но има дъно на нула. Следователно Дружеството не е изложено на значителен лихвен риск.

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 2021 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 31.12.2021

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	(Хил.лв.) Общо
Търговски и други задължения	5 481	-	-	-	5 481
Заеми	2 730	29 918	-	-	32 648
ОБЩО	8 211	29 918	-	-	38 129

Към 31.12.2020

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Над 5 г.	С неопределен срок	(Хил.лв.) Общо
Търговски и други задължения	3 818	-	-	-	3 818
Заеми	-	27 880	-	-	27 880
ОБЩО	3 818	27 880	-	-	31 698

3. Насоки за бъдещото развитие на дейността

Строителството на сградата започна през 2017 г. и се очаква да завърши през 2024 година.

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 2021 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 2021 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

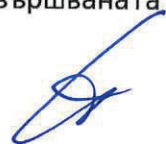
Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма клонове.

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

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има един служител. Дейността на Дружеството е в съответствие с изискванията за опазване на околната среда.

9. Влияние на пандемията от коронавирус COVID-19 върху дейността на Дружеството

Ръководството е анализирано влиянието на разпространението на COVID-19 през 2021 г. по отношение на дейността на Дружеството и не е идентифицирало осезаеми ефекти или рискове. Не е налице пряка зависимост между извършваната от страна на Дружеството дейност и разпространението на COVID-19.



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

а.) Влияние на военния конфликт между Русия и Украйна върху дейността на дружеството

След струпването на руски военни сили на границата между Русия и Украйна в края на 2021 г., конфликтът се задълбочи значително и Русия започна пълномасщабна инвазия в Украйна на 24 февруари 2022 г. Голяма част от международната общност осъди Русия за нейните действия, обвинявайки я в нарушаване на международното право и на украинския суверенитет. Много държави въведоха икономически санкции срещу Русия, руски физически лица или компании.

Ръководството е анализирано влиянието на военния конфликт по отношение на дейността на Дружеството и не е идентифицирало осезаеми ефекти или рискове. Не е налице пряка зависимост между извършваната от страна на Дружеството дейност и военния конфликт.

б) Отношения с контрагенти

✓ На 11 април 2022г. е сключено извънсъдебно споразумение с един от доставчиците на Дружеството, който се е съгласил да възстанови сумата от 1 102 хил. евро, включена във финансовите отчети на дружеството в бележка 9 Търговски и други вземания.

✓ През м. март, 2022г. Дружеството стартира кореспонденция с една от финансовите институции, които го кредитират относно невъзможността на тази финансова институция да продължи да финансира проекта. Усилията на Ръководството са фокусирани в посока заместването на тази финансова институция с друга.

✓ На 20 април 2022 една от финансиращите дружеството банки предяви искане за изплащане на сумата от 519 хил. евро еквивалент на 2% от неусвоената сума по договор за заем, сключен на 16 април, 2018г., в срок до 20 май 2022г. Сумата е неуредена към днешна дата.

Дата: 30.05.2022
София

Ръководител:

Виторио Гори