

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „ДИТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

ЗА 2009 г.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

„ДИТ МЕНИДЖМЪНТ“ е акционерно дружество, учредено през 2006 година и вписано в търговския регистър през 2007 година. Дружеството е със 100% частна собственост. Основният капитал на дружеството е в размер на 50 000 лв. Внесенят капитал е в размер на 50 000 лв. Капиталът на дружеството е разпределен в 50 000 бр. обикновени, налични, поименни акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Основен акционер към 31.12.2009 г. е „ДИТ Груп“ АД, притежаващ 70 % от капитала. Останалите акционери са физически лица, всяко с по 10 % участие.

Дружеството е с предмет на дейност, както следва:

- консултации и изготвяне на финансово-икономически проекти;
- консултации и изготвяне на проекти на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- проучване собствеността и статута на недвижими имоти, както и на пазара на недвижими имоти като цяло;
- водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на прехвърлителни сделки с недвижими имоти както за сметка на дружеството, така и на трети лица;
- организиране на строителна дейности/или извършване на подобрения на недвижими имоти;
- проучване, преговаряне и организиране на конкурси за избор на строителни компании, проектанти, консултанти, и лица, упражняващи технически контрол, както и дейност по въвеждане на недвижимите имоти в експлоатация;
- проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти;
- подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или аренда на недвижими имоти и последващ контрол на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения;
- управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти;
- водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността на дружества със специална инвестиционна цел.

2. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА "ДИТ МЕНИДЖМЪНТ" АД

От създаването и през цялата 2009 година, дружеството извършва дейност като обслужващо дружество на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ по силата на сключен договор от 02.07.2007 г, съгласно който изготвя мотивирани предположения за покупка от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижими имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ, съхраняване на счетоводната му и друга документация, водене на счетоводната му отчетност, както и изготвянето на тримесечните междинни отчети и годишен финансов отчет. Възнаграждението, получено за тази му дейност през 2009 година е размер на 3хил. лв.

Тъй като обслужваното дружество „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ започва активна дейност, свързана с предмета си на дейност, а именно инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, в края на отчетния период, то не е осъществявало дейност по управление на имотите.

2.1. Промени в ръководството на дружеството

За периода от учредяването си до 31.12.2009г. , дружеството се управлява и представлява от Александър Методиев Петков – Изпълнителен директор.

2.2. Промени в дейността на дружеството

През разглеждания период не са настъпили промени в основната дейност, осъществявана от "ДИТ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

2.3. Финансово състояние

Отчетените приходи през 2009год. са общо в размер на 3хил.лв. и са свързани главно с дейността му по обслужване на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ.

Общият размер на разходите за 2009год. по Отчета за приходите и разходите е в размер на 4 хил.лв. Структурата на разходите е както следва:

Структура на разходите към 31 декември 2009 г.

по елементи:

Разходи за възнаграждение на консултанти	3
Разходи за одит	1

Общо разходи

(хил. лв.)
3
1

4

През отчетния период, дружеството е реализира ефективна загуба в размер на 1хил.лв.

2.4. Информация за Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал.2 от ТЗ

„ДИТ Мениджмънт“ АД е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите (СД), състоящ се от трима членове:

1. Димитър Тенев Митев – Председател на СД
2. Георги Стефчов Георгиев – Зам. Председател на СД
3. Александър Методиев Петков – Изпълнителен директор.

На 14/11/2009 г. е проведено извънредно Общо събрание на Дит мениджмънт АД с променен състав на съвета на директорите, а именно: Общото събрание на акционерите освобождава като член на съвета на директорите Георги Стефчов Георгиев и избира за нов член Марин Тодоров Николов. Новоизбраният съвет на директорите на проведеното свое заседание на 16/11/2009 г. избира Александър Петков за изпълнителен директор.

Съгласно решение на управителния орган, дружеството не начислява и не дължи възнаграждения на членовете на съвета на директорите за периода.

Г-н Александър Петков и г-н Георги Георгиев притежават по 5 000 бр. акции от капитала на дружеството.

През отчетния период няма прехвърлени или придобити от членове на СД акции от капитала на „ДИТ Мениджмънт“ АД.

Търговските дружества, в които членовете на СД участват като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25% от капитала им или участват в управлението им, са както следва:

- ЕТ „ФРИК - Александър Петков“ – собственост на г-н Александър Петков и управлявано от него;
- „Юнифайт Партнерс Груп“ ООД – участие с 33% в капитала му от страна на г-н Александър Петков и управлявано от него;
- „Ютилитис Сървисис“ ЕООД - 100 % собственост на г-н Димитър Митев и управлявано от него;
- „Дентал Дивайсис“ ООД - участие с 50% от страна на г-н Димитър Митев и управлявано от него;
- Сдружение "Българска асоциация на сомелиерите" – участие в управителния съвет от страна на г-н Димитър Митев;
- Сдружение "Асоциация европейски инициативи за култура и изкуство" – управлявано от г-н Димитър Митев;

През отчетния период, Дружеството няма сключени договори със свързани с членовете на СД дружества, както и сделки с такива дружества. Дружеството няма сключвани договори при съществени отклонения от пазарните условия.

3. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите

мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

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

4. ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА РИСКА

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на различни рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост. Тези показатели към 31.12.2009г. са съответно:

Коефициент на финансова автономност=0,97

Коефициент на задлъжнялост=1,04

Ликвидност: През разглеждания период дружеството не е изпитвало ликвидни проблеми. Потенциалните източници на ликвидност са акционерния капитал, приходите от основна дейност.

Незабавна ликвидност = 29

Управлението на риска се осъществява текущо от управлението на дружеството съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Последният е приел основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове. Чрез система за наблюдение и контрол на рисковите фактори се цели ограничаването им до минимум.

Финансовото състояние на дружеството зависи главно от приходите от основна дейност и от управлението на неговите активи и инвестициите на АДСИЦ, съгласно сключените договори за обслужване.

5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

За периода след датата, към която е съставен финансовия отчет, до датата на изготвянето му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на дружеството коригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В близък план, дружеството ще продължи да осъществява дейността си по обслужване на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ и ще се стреми към осигуряване на темп на растеж и положителни финансови резултати от дейността си, който да е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на акционерите.

.....
Александър Петков
Изпълнителен директор
АД