

ГОДИШЕН ДОКЛАД
за дейността на
„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД
за 2018 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за Счетоводството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е акционерно дружество със 100% частна собственост. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. Света Неделя № 4, ет. 6.

I. Органи на дружеството

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно лице или юридическо лице. Същият се избира за срок от 5 години и се състои от трима члена както следва:

г-н Христо Теодоров Илиев - Председател на СД;

г-н Георги Бончев Павлов - Изпълнителен директор (Изпълнителен член);

г-н Сергей Видолов Койнов - Зам.председател на СД.

Дружеството се представява от г-н Христо Теодоров Илиев и г-н Георги Бончев Павлов поотделно.

Акционерен капитал:

Капиталът на дружеството е в размер на 54 500 лв. разпределен на 27 250 обикновени, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 2 лв. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- Консултантски услуги при сделки с недвижими имоти;
- Управление на недвижими имоти;
- Обучение, квалификация и преквалификация на консултанти на недвижими имоти със създадената своя „Адрес Академия“;
- Посредничество при получаване на банкови на кредити;
- Посредничество при изготвяне на експертни оценки на недвижими имоти.

II. Придобити и прехвърлени от членове на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството

Акции на дружеството могат да бъдат придобивани само от „Ей Джи Кепитъл“ АД или негови дъщерни дружества. По решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от капитала на дружеството, акции могат да бъдат придобити и от трети лица, неотговарящи на условията по предходното изречение. През 2018 г. няма придобити или прехвърлени акции на дружеството.

Дивиденди се разпределят по решение на Общото Събрание на акционерите въз основа на предложение на Съвета на Директорите при спазване на изискванията на чл. 247 от Търговския Закон.

През 2018 г. е разпределен дивидент от неразпределена печалба в размер на 867 хил. лв.

III. Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации в Дружеството

Акции могат да бъдат придобивани само от „Ей Джи КЕПИТЪЛ“ АД или негови дъщерни дружества. По решение на Общото Събрание на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от капитала на дружеството, акции могат да бъдат придобити и от трети лица, неотговарящи на условията по горното изречение.

IV. Промени в седалището и капитала на дружеството

Акционерният капитал на „Адрес Недвижими Имоти“ АД е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския Регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е 100 % частна собственост, като структурата на собствеността е разпределена по акции, както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Ей Джи Кепитъл АД	75,41 %	20 550	2.00 лв.	41 100.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.59 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Георги Бончев Павлов	20.00 %	5 450	2.00 лв	10 900.00 лв.
Всичко:	100.00%	27 250	2.00 лв.	54 500.00 лв.

Към 31.12.2018 г. основният капитал на дружеството в размер на 54 500.00 лв. е напълно внесен.

За 2018 г. дружеството реализира счетоводна печалба преди отсрочени данъци и корпоративен данък в размер на 872 хил. лв. и печалба след разходи за данъци - 781 хил. лв.

V. Промени в дейността на дружеството

През 2018 г. промени в основната дейност на „Адрес Недвижими Имоти“ АД няма.

В съответствие със стратегията за развитие на франчайз системата, като утвърдена форма на бизнес в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти, през 2018 г. продължават да функционират франчайз канторите в градовете - Благоевград, Стара Загора, Сливен, Ямбол, Сандански, Добрич, Хасково, Велико Търново, Елена, Каварна, Балчик, Пазарджик, Кюстендил, Банско, Велинград, Враца, Дупница, Карлово, Плевен, Разград, Русе и Шумен.

VI. Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството

Съветът на Директорите се избира за срок от 5/пет/ години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освободени от длъжността преди изтичане на мандата, за който са избрани. Съветът на Директорите се състои от 3/трима/ члена. Член на СД може да бъде всяко дееспособно физическо или юридическо лице.

VII. Възнаграждения на Съвета на Директорите

През 2018 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 331 хил. лв.

Членовете на Съвета на Директорите не са получавали непарични възнаграждения за последната финансова година.

VIII. Договори по чл. 240б от Търговския Закон сключени между „Адрес Недвижими Имоти“ АД и членове на Съвета на Директорите.

През 2018 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност и съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. Дъщерни предприятия

„Адрес Недвижими Имоти“ АД няма дъщерни дружества.

X. 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 счетоводни резултати. Ръководството е изготвило Приложението към финансовия отчет за 2018 г. в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

През 2018 г. е прилагана последователно адекватна счетоводна политика като са спазени принципите на текущо начисляване, съпоставимост на приходи и разходи, на предпазливост при оценка на активи, пасиви, приходи и разходи, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс, запазване на счетоводната политика. Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие.

Този отчет е одитиран от „Одиторска компания Лука Пачиоли“ ЕООД, одитор г-н Владимир Христов, с регистрационен номер 0546.

XI. Финансово състояние на дружеството

За изтеклата година Дружеството отчита счетоводна печалба в размер на 781 хил. лв.

През отчетният период са направени инвестиции в размер на 445 хил. лв. както следва:

- за машини, съоръжения и оборудване – 104 хил. лв.;
- за нови автомобили - 73 хил. лв.;
- други дълготрайни материални активи - 34 хил. лв.;
- нематериални дълготрайни активи - 234 хил. лв.

Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2018 г. са общо в размер на 5 279 хил.лв., при отчетени 5 456 хил.лв. за предходната година,

	2018 г.	относителен дъл
Посредничество при продажба на недвижими имоти	2 779	52.65 %
Посредничество при покупка на недвижими имоти	1 969	37.30 %
Посредничество при наемане на недвижими имоти	374	7.08 %
Извършени консултански услуги	62	1.17 %
Приходи от франчайз	95	1.80 %
	5 279	100.00%

Общият размер на разходите за оперативна дейност на дружеството по Отчета за приходи и разходи за 2018 г. е 4 752 хил. лв., при отчетени през предходната 4 635 хил. лв., което е с 2.52 % ръст спрямо разходите от предходната 2017 г.

	2018 г.	дъл %
Разходи за материали	64	1.35%
Разходи за външни услуги	1 504	31.65%
Разходи за амортизация	376	7.91%
Разходи за заплати	2 283	48.04%
Разходи за социални осигуровки и надбавки	335	7.05%
Други разходи	190	4.00%
	4 752	100.00%

Анализът на финансовите отчети се характеризира с използването на интегрални системи от взаимосвързани показатели за комплексна оценка на финансовото състояние на фирмата, устойчивост на бизнес процесите и оценка на риска в стопанската дейност. Чрез тези модели може не само да се идентифицира проблема, но и да се определят причините за възникване му и възможните варианти за решаване.

Анализ на активите и пасивите на предприятието

Актив	Абсолютна стойност в хил. лв.			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Дълготрайни нематериални активи	1247	275	972	64.81	19.60	45.21
Дълготрайни материални активи	659	1081	-422	34.25	77.05	-42.80
Дългосрочни вземания	0	30	-30	0.00	2.14	-2.14
Отсрочени данъци	18	17	1	0.94	1.21	-0.28
Всичко дълготрайни активи	1924	1403	521	100.00	100.00	0.00
Материални запаси	2	2	0	0.14	0.18	-0.04
Краткосрочни вземания	800	519	281	56.90	46.30	10.60
Други краткосрочни вземания	103	124	-21	7.33	11.06	-3.74
Краткосрочни вземания от свързани лица	50	51	-1	3.56	4.55	-0.99
Парични средства	424	394	30	30.16	35.15	-4.99
Разходи за бъдещи периоди	27	31	-4	1.92	2.77	-0.85
Всичко краткотрайни активи	1406	1121	285	100.00	100.00	0.00
Пасив	Абсолютна стойност в хил. лв.			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Основен капитал	55	55	0	3.97	3.74	0.23
резерви	549	549	0	39.64	37.32	2.32
финансов резултат	781	867	-86	56.39	58.94	-2.55
Собствен капитал	1385	1471	-86	100.00	100.00	0.00
Задължения към свързани предприятия	71	76	-5	39.89	37.44	2.45
Задължения към финансови предприятия	107	127	-20	60.11	62.56	-2.45
Задължения по търговски заеми						
Задължения по облигационни заеми						
Други дълготрайни пасиви			0			
Всичко дългосрочни пасиви	178	203	-25	100.00	100.00	0.00
Задължения към свързани предприятия	677	274	403	38.31	32.24	6.08
Задължения към финансови предприятия	74	78	-4	4.19	9.18	-4.99
Задължения към доставчици и клиенти	143	116	27	8.09	13.65	-5.55
Задължения по търговски заеми			0	0.00		0.00
Задължения към персонала	249	179	70	14.09	21.06	-6.97
Задължения към осигурителни предприятия	47	41	6	2.66	4.82	-2.16
Данъчни задължения	63	79	-16	3.57	9.29	-5.73
Провизии			0			0.00
Други задължения	514	83	431	29.09	9.76	19.32
Всичко краткосрочни задължения	1767	850	917	100.00	100.00	0.00%

Анализ на приходите и разходите

Измерител	текуща година	предходна година	Увеличение/ Намаление
Приходи от оперативна дейност	5 638	5 594	44
Разходи за оперативна дейност	4 752	4 635	117
Печалба преди данъци	872	962	-90
Чиста печалба	781	867	-86

Коефициенти за ликвидност и тяхната интерпретация

Ликвидността /текуща платежеспособност/ е една от най-важните характеристики на финансовото състояние на предприятието, определящо потенциала на предприятието да се справи с възникналите краткосрочни проблеми по плащания, използвайки реалните краткосрочни активи. Основните показатели за ликвидност се изчисляват чрез съпоставяне на краткотрайните активи и текущите/краткосрочни/ задължения. Не са желателни, както ниските стойности на показателите за ликвидност, така и твърде високите-източник на пропуснати доходи и ползи.

Съотношения за платежеспособност	Начин за изчисление	Коефициент	Препоръчителни стойност
I. Коефициент за обща ликвидност /коефициент на покритие/	$K_{ол} = KA/KП$	0.78	Интерпретация-характеризира степента, в която ликвидните активи превишават краткосрочните задължения Норма-нормална 1.25, много добра над 2
II. Коефициент за Бърза ликвидност /киселинен тест/	$K_{бл} = (KA - MЗ)/KП$	0.78	Интерпретация-характеризира степента, в която ликвидните активи, намалени със запасите, покриват краткосрочните задължения на предприятието Норма-нормална над 1
III. Коефициент за Незабавна ликвидност	$K_{нл} = (KFA + ПС)/KП$	0.78	Интерпретация-характеризира способността на предприятието краткосрочни финансови активи и парични средства да покрие незабавно своите краткосрочни задължения норма-нормална над 0.5
IV. Коефициент за Абсолютна ликвидност	$K_{ал} = ПС/KП$	0.24	Интерпретация-характеризира степента, в която най-ликвидните активи на предприятието покриват краткосрочните задължения Норма-нормална над 0.20-0.25

Анализа на показателите на „Адрес Недвижими Имоти“ АД обобщава една финансова устойчивост на бизнеса, позволяващо на дружеството да функционира в условията на риск и променяща се бизнес среда, осигурявайки платежеспособност, балансираност на паричните потоци, независимост от привлечения капитал и реализиране на финансови резултати, чийто обем е достатъчен за развитието на компанията и удовлетворяване на интересите на всички заинтересовани страни.

Коефициенти на Финансова устойчивост

Финансовата устойчивост характеризира възможността на дружеството да съхрани способността си да плаща задълженията в дългосрочна перспектива. Коефициентите, характеризират способността на фирмата да изплаща дългосрочните си дългове със собствени средства, да привлече допълнителен капитал без риск да загуби финансовата си устойчивост и да съхрани независимостта си от кредиторите. Финансовата устойчивост на дружеството по същество е надеждно гарантирана платежеспособност, независимо от случайностите на пазарната конюнктура и поведение на партньорите. Тя е оптималното отношение между различните видове активи и източниците на финансиране.

Съотношения за платежоспособност	Начин за изчисление	Коефициент	Препоръчителни стойност
I. Коефициент на финансова автономност/К на финансов риск/	$K_{\text{фа}} = \text{Собствен капитал} / \text{Дълг}$	0.71	Интерпретация-равнището на финансовия риск е толкова по-голям, колкото $K_{\text{фа}}$ е по-малък от 1. Норма > 1
II. Коефициент на концентрация собствения капитал /финансова автономност/	$K_{\text{фн}} = \text{собствен капитал} / \text{Сума на активите}$	0.42	Интерпретация - Собственият капитал трябва да покрива половината от активите на бизнеса, за да функционира нормално. Норма > 0.5
III. Коефициент на финансов левъридж /коефициент на задлъжнялост/	$K_{\text{фл}} = \text{Дълг} / \text{Собствен капитал}$ $K_{\text{фл}} = \text{Дълг} / \text{Инвестиран капитал}$ $K_{\text{фл}} = \text{Дълг} / \text{Сума на активите}$	1.40	Интерпретация-Коефициентът е реципрочен на коефициента $K_{\text{фа}}$ и характеризира финансовата зависимост на бизнеса от кредитори. норма 0.25-1

Коефициенти за рентабилност

Целта на анализа на рентабилността е да се оцени способността на фирмата да носи доход от вложения в него капитал.

Съотношения за рентабилност	Начин за изчисление	Коефициент
Рентабилност на приходите от продажби	Финансов резултат /Приходи от продажби	13.85%
Рентабилност на собствения капитал	Финансов резултат (нетна печалба) /Собствен капитал	56.39%
Рентабилност на инвестирания капитал	Финансов резултат/Собствен капитал+ДЗ	49.97%
Рентабилност на активите	Финансов резултат/Реални активи	23.45%
Рентабилност на пасивите	Финансов резултат/Пасиви	40.15%

XII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни видове финансови рискове. За това управлението на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Валутен риск: Валутният риск е свързан с негативно движение на валутния курс на посочената валута спрямо българския лев. Към 31.12.2018 г. няма валутни активи и пасиви, възникнали в предходни периоди деноминирани в щатски долари, които да не са закрити. Дружеството целенасочено насочва операциите си в евро или лева. „Адрес Недвижими Имоти“ АД не е изложен на валутен риск.

Финансов риск: Финансовият риск представлява допълнителна несигурност, при използване на привлечени или заемни средства. Финансовият риск в системата на финансовия мениджмънт се проявява като риск, свързан с покупателната способност на парите и риск от влагане на капитали. За финансовата устойчивост е значим риска от преки финансови загуби, намаляване на доходността и пропуснатите ползи, в резултат на което се появява недостиг на средства за изплащане на дълга на компанията. За целта особено полезно е да се анализира поведението на Коефициента на задлъжнялост. За целта компанията редовно следи движението на Финансовия Левъридж за управлението на рентабилността на собствения капитал чрез оптимизиране на съотношението между използваните собствени и заемни финансови средства.

Ценови риск: Продажните цени на дружеството са договорени в лева. Като цяло пазарът на недвижими имоти е силно зависим от общото ниво на икономическа активност в страната и съответно неговите финансови резултати зависят до голяма степен от състоянието на българската икономика.

Отраслов риск: Компанията извършва своята дейност в изключително конкурентна среда. Основните механизми за контролиране на негативните отражения на риска от повишената конкуренция се свързват с възможностите за осигуряване и контролиране качеството на предлаганите услуги, ефективно използване на маркетингови и рекламни стратегии за запазване и увеличение на пазарния дял на „Адрес Недвижими Имоти“ АД. Положителното влияние от този риск са множеството награди присъдени на компанията през изминалите години.

Инфлационен риск: Този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната.

Кредитен риск: Основните финансови активи на дружеството са пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите и други контрагенти нямат да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайното предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитни вземания. Търговските вземания са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислени обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени, където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск: Съществува при ситуации, в които дружеството не е в състояние да посреща безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Адрес Недвижими Имоти“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален запас парични средства за финансиране на стопанската си дейност.

XIII. Стратегическият план за развитие на „Адрес Недвижими Имоти“ АД за 2019 г. обхваща следните основни цели:

- Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез широко изградена мрежа от офиси в България;
- Популяризиране и налагане на франчайз, като се привличат и сключват договори с нови партньори;
- Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти;
- Разширяване рекламата на търговската марка „Адрес“, използвайки различни начини за рекламиране - специализирана преса, интернет, националните медии, изложения за имоти, презентации и семинари, информационни табла и брошури с голям тираж, билбордове и др.;
- Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес в страната;
- Поддържане на високия професионализъм на консултантите на недвижими имоти чрез организиране и провеждане на специализирани и корпоративни, вътрешни и външни обучения и курсове от „Адрес Академия“.

XIV. Важни събития настъпили за периода между датата на баланса и датата на изготвяне и приемане на доклада на дейността

След датата на баланса до датата на оторизиране на годишния финансов отчет за публикуване не са настъпили значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

XV. Действия в областта на научно-изследователската и развойна дейност

В „Адрес Недвижими Имоти“ АД няма направени изследвания и реализирани проекти в областта на научноизследователската и развойна дейност.

Съставител:

/Мирослава Неева/

Изпълнителен директор:

/Георги Павлов/