

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2020 Г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Съдържание

Отчет за приходите и разходите

Счетоводен Баланс

Отчет за собствения капитал

Отчет за паричните потоци

Справка за движението на дълготрайните активи

Пояснителни бележки

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

КБМ 31.12.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бг	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бг	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019
	л.	1	2		л.	1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		4410	6116
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1482	2007	а) продукция			
а) суровини и материали		73	70	б) стоки			
б) външни услуги		1409	1937	в) услуги		4410	6116
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		1868	2953	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		1624	2586	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		244	367	4. Други приходи, в т.ч:		187	153
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансирання			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		419	403	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		4597	6269
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		419	403	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		419	403	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекучи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		82	323	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:			
а) балансова стойност на продадените активи		0		а) приходи от предприятия от група			
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		3851	5686	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		0	0
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бс л.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бс л.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019
		1	2			1	2
А				А			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		8	17				
а) разходи, свързани с предпрития от група		1	7				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи							
Общо финансови разходи (6 + 7)		8	17				
8. Печалба от обичайна дейност		738	566	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		3859	5703	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4597	6269
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		738	566	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		75	58				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		663	508	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		4597	6269	Всичко (Общо приходи + 10)		4597	6269

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител: Велика Стойменова

Ръководител:

Гергана Петкеджиева

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

Забележително отворен факт:
22.04.2021
сфп

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2020 г.

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		СУМА (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		СУМА (в хил. лв.)	
А		31.12.2020	31.12.2019	А		31.12.2020	31.12.2019
А. Записан, но невнесен капитал		1	2	А. Собствен капитал		1	2
Б. Нетекучи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал		55	55
I. Нематериални активи				II. Премии от емисии			
1. Продукти от развойна дейност				III. Резерв от последващи оценки			
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		898	703	IV. Резерви			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви		90	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		28	356	2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група I:		926	1 059	3. Резерв съгласно учредителен акт			
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви		459	459
1. Земи и сгради, в т.ч.:		114	120	Общо за група IV:		549	549
- земи		1	1	V. Напълнена печалба (загуба) от минути години, в т.ч.:		0	0
- сгради		113	119	- неразпределена печалба			
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		59	103	- непокрита загуба			
3. Свържения и други		214	325	Общо за група V:		0	0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане			15	VI. Текуща печалба (загуба)		663	508
Общо за група II:		387	563	Общо за раздел А:		1 267	1 112
III. Дългосрочни финансови активи				Б. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци			
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел Б:		0	0
6. Други заеми				В. Задължения		0	0
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		0	0
Номинална стойност		хил. лв		над 1 година			
Общо за група III:		0	0	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		99	147
IV. Отсрочени данъци		17	21	до 1 година		67	71
Общо за раздел Б:		1 330	1 643	над 1 година		32	76
В. Текущи (краткотрайни) активи				3. Получени аванси, в т.ч.:		0	0
I. Материални запаси							

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		БП	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		БП
		31.12.2020	Сума (в хил. лв.)		31.12.2019
		1			2
		а			а
1. Суровини и материали			до 1 година		
2. Незавършено производство			над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
- продукция			до 1 година		119
- стоки			над 1 година		132
4. Предоставени аванси			5. Задължения по полици, в т.ч.:		
Общо за група I:		0	до 1 година		0
II. Вземания			над 1 година		0
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		528	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		20
над 1 година			до 1 година		20
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		236	над 1 година		53
над 1 година			7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			до 1 година		
над 1 година			над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		104	8. Други задължения, в т.ч.:		1 792
над 1 година		12	до 1 година		1 098
Общо за група II:		868	над 1 година		1 098
III. Инвестиции			- към персонала, в т.ч.:		53
1. Акции и дялове в предприятия от група			до 1 година		102
2. Изкупени собствени акции			над 1 година		282
номинална стойност	хил. лв	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		36
3. Други инвестиции			до 1 година		36
Общо за група III:		0	над 1 година		72
IV. Парични средства, в т.ч.:			- данъчни задължения, в т.ч.:		52
- брой		33	до 1 година		52
- в безсрочни сметки (депозити)		1 041	над 1 година		114
Общо за група IV:		1 074	Общо за раздел V, в т.ч.:		2 030
Общо за раздел V:		1 942	до 1 година		2 030
Г. Разходи за бъдещи периоди		25	над 1 година		2 709
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		3 297	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		3 950
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0
			- финансирания		
			- приходи за бъдещи периоди		

Дата на съставяне:

19.03.2021

Съставител:

Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Генекеджиева

Задържа всички фактури до края на 2021 г.

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2020 г.

Показатели	а	бележки	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
						Законови	Резерв, свързан с изкуплени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Нераз-делена на печалба	Непокри-та загуба				
1. Салдо в началото на отчетния период			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
2. Промени в счетоводната политика			55	0	0	90	0	0	459	508	0	0	1 112		
3. Грешки													0		
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки			55	0	0	90	0	0	459	508	0	0	1 112		
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
- увеличение													0		
- намаление													0		
6. Финансов резултат за текущия период													663		663
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:													(508)		(508)
- за дивиденди													(508)		(508)
8. Покриване на загуба													0		0
9. Последващи оценки на активи и пасиви													0		0
- увеличение													0		0
- намаление													0		0
10. Други изменения в собствения капитал													0		0
11. Салдо към края на отчетния период			55	0	0	90	0	0	459	0	0	663	1 267		1 267
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина													0		0
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)			55	0	0	90	0	0	459	0	0	663	1 267		1 267

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Гергана Тевкеджиева

Задържа цялото отговорно лице:
23.01.2021 г.

0546 Владимир Кривов
Регистриран одитор

О Т Ч Е Т

за паричните потоци

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2020 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2020			бел.	31/12/2019		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
		1	2	3		4	5	6
а								
А. Парични потоци от основната дейност								
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		9060	5096	3964		12048	6565	5483
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		5	2034	(2029)		1	2878	(2877)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата			76	(76)			95	(95)
7. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци			602	(602)			792	(792)
8. Плащания при разпределения на печалби			1185	(1185)				0
9. Други парични потоци от основната дейност		37	48	(11)		71	75	(4)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		9102	9041	61		12120	10405	1715
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи			191	(191)		2	697	(695)
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи				0				0
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
4. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Други парични потоци от инвестиционната дейност				0				0
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)		0	191	(191)		2	697	(695)
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				0				0
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2020			бел.	31/12/2019		
		постъп- ния	плащания	нетен поток		постъп- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми			62	(62)			21	(21)
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни			3	(3)			4	(4)
5. Плащания на задължения по лизингови договори			63	(63)			87	(87)
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
7. Други парични потоци от финансовата дейност				0				0
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		0	128	(128)		0	112	(112)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		9102	9360	(258)		12122	11214	908
Д. Парични средства в началото на периода				1332				424
Е. Парични средства в края на периода				1074				1332

Дата на съставяне: 19.03.2021

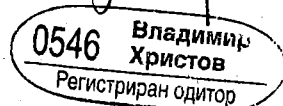
Съставител:

Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Тенекеджиева

Забърта чета на одиторски доклад!
22.04.2021 г.
Содруж



[Handwritten signature]

СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД
към 31.12.2020 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Очетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценка (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаляване		В началото на периода	Накисване през периода	Отписване през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаляване		
I. Нематериални активи	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	1429	392	12	1809			1809	725	198	12	911			911	898
3. Търговска репутация	-			0			0				0			0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	368	102	442	28			28				0			0	28
Общо за група I:	1797	494	454	1837	0	0	1837	725	198	12	911	0	0	911	926
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.	152	0	0	152	0	0	152	32	6	0	38	0	0	38	114
- земи	1			1			1				0			0	1
- сгради	151			151			151	32	6		38			38	113
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	464	40	80	424			424	361	84	80	365			365	69
3. Съоръжения и други	842	21	111	752			752	518	131	111	538			538	214
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II:	1458	61	191	1328	0	0	1328	911	221	191	941	0	0	941	387
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група				0			0				0			0	0
2. Предоставени заеми на предприятия от група				0			0				0			0	0
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
5. Дългосрочни инвестиции				0			0				0			0	0
6. Други заеми				0			0				0			0	0
7. Изкупени собствени акции				0			0				0			0	0
Общо за група III:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Отсрочени данъци	21		4	17			17				0			0	17
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+ II + III + IV)	3276	555	649	3182	0	0	3182	1636	419	203	1852	0	0	1852	1330

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Гергана Тенекеджиева

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. Света Неделя № 4, ет. 6.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2020 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп ЕАД	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.

Капиталът е разпределен в 27 250 обикновени поименни акции с номинал 2.00 лева.

„Адрес Недвижими Имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява от изпълнителните директори Гургана Събева Тенекеджиева и Калин Орлинов Костов поотделно.

1.2. Предмет на дейност

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- Консултантски услуги при сделки с недвижими имоти;
- Посредничество при сделки с дружествени дялове.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Адрес Недвижими Имоти” АД е изготвен в съответствие с всички Национални счетоводни стандарти, приложими в Република България.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2.2. Сравнителни данни

В настоящият финансов отчет е представена сравнителна информация за една предходна година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в Дружеството се признават на база принципа за начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и работи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите, като се състоят от лихви, банкови такси и комисионни и курсови разлики от валутни операции.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за реклама, наеми и консумативи на офиси, фирмени рекламни материали, разходи за хонорари на лица и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500.00 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен от ръководството на дружеството, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представят в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от: себестойността и нетната реализуема стойност.

При изписването на материални запаси се използва методът на средно-претеглена цена.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за продажба.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се

изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити за оборотен капитал се включват в оперативна дейност;
- трайно блокираните парични средства (за обезпечения по банкови гаранции, по съдебни производства и др.) се представят на лицевата страна на баланса като част от паричните средства и еквиваленти, но не се включват като част от тях при изготвянето на отчета за паричните потоци.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Когато задълженията към доставчици са разсрочени извън нормалните кредитни срокове, те се отчитат по сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение, а разликата между сегашната стойност и общата сума на плащанията се отчита като финансов разход (лихва).

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за приходите и разходите като финансови разходи.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива.

Оперативен лизинг

Дължимите плащания по оперативни лизингови договори се признават като текущи разходи на база линеен метод.

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на настия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма

правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на финансовия отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски и разходи по очаквани, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи за обезщетения по чл. 222 от КТ, които се очакват да бъдат изплатени в резултат на прекратяване на трудовите правоотношения със служители придобили право на пенсия за осигурителен стаж и възраст.

2.15. Акционерен капитал и резерви

Дружеството е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на **акционерен капитал**, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира и резерв **“фонд Резервен”**, като той се формира за сметка на:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;

- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);

- средствата, които при издаване на облигации, превръщани в акции, се получават над подлежащата на връщане сума.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2020 г. е 10% (за 2019 г. - 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания” включително паричните средства и еквиваленти. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

2.17.2 Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Първоначално вземанията се признават в баланса по справедливата им стойност. Последващо вземанията и предоставените заеми се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

На датата на всеки баланс дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

2.17.3. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени и под условие за предсрочно изплащане.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Отписване на финансов пасив се извършва само когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

2.18. Инвестиции в дъщерни предприятия

Инвестициите в дъщерни предприятия се представят по себестойността метод.

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Посредничество продажби	1 099	3 019
Посредничество покупки	1 590	1 875
Посредничество наеми	1 507	1 079
Консултантски услуги	74	26
Франчайз	104	117
Доставка ел.енергия	36	-
Общо	4 410	6 116

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за консумативи	(41)	(34)
Канцеларски материали	(12)	(19)
Рекламни материали	(13)	(15)
Други	(7)	(2)
Общо	(73)	(70)

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Реклами	(132)	(226)
Съобщителни	(172)	(168)
Застраховки	(26)	(31)
Обучение	(17)	(31)

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Консултантски услуги	(19)	(32)
Поддръжка и административни услуги	(13)	(16)
Наеми	(553)	(661)
Охрана	(10)	(17)
Енергия	(56)	(60)
Изграждане на сайт	(35)	-
Други	(376)	(695)
Общо	(1 409)	(1 937)

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Текущи възнаграждения, в т.ч.:	(1 624)	(2 586)
* <i>възнаграждение на управленски персонал</i>	(139)	(332)
Вноски по социалното осигуряване	(244)	(367)
Общо	(1 868)	(2 953)

7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Дарение	(22)	(29)
Местни данъци и такси	(10)	(12)
Отчетен ДДС като разход	-	(3)
Малоценни	(20)	(36)
Балансова стойност на продадени активи	-	-
Отписани вземания	(18)	(165)
Други разходи	(12)	(78)
Общо	(82)	(323)

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви	(5)	(13)
Курсови разлики	-	-
Банкови такси	(3)	(4)
Общо	(8)	(17)

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за данъци за периода, завършващ на 31 декември са:

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
<u>Отчет за приходите и разходите</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	700	626
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10% (2019 г.: 10%)	70	62
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	5	(4)
Общо		
<i>Алтернативни данъци</i>		
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	<u>75</u>	<u>58</u>

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал, в т.ч.	55	55
* <i>внесен</i>	55	55
Законови резерви	90	90
Други резерви	459	459
Нетна загуба за годината	-	-
Непокрита загуба от предходни години	-	-
Неразпределена печалба от предходни години	-	-
Нетна печалба за годината	663	508
Общо	<u>1 267</u>	<u>1 112</u>

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2020 г. регистрираният акционерен капитал на „Адрес Недвижими Имоти” АД възлиза на 55 хил. лв., разпределени в 27 250 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 2.00 лв. за една акция.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
	-	-
Общо	-	-

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Съдебни вземания	14	11
Гаранции по търговски сделки	48	48
Предоставени заеми	-	1
Вземания от клиенти	528	547
Вземания от предприятия от група	236	271
Надвнесен корпоративен данък	6	32
ДДС подлежащ на приспадане	23	14
Други	13	29
Общо	868	953

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	1 041	1 289
Парични средства в каса	33	43
Общо	1 074	1 332

**14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО
ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ, ЗАСТРАХОВАТЕЛИ И БАНКИ**

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Задължения по лизингови договори	77	139
<i>в т.ч.:</i>		
- до 1 г.	45	63
- над 1 г.	32	76

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Задължения към застрахователи	17	6
<i>в т.ч.:</i>		
- до 1 г.	17	6
- над 1 г.	-	-
Задължения към банки по кредитни карти	5	2
<i>в т.ч.:</i>		
- до 1 г.	5	2
- над 1 г.	-	-
Общо	99	147

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици от страната	119	132
Получени аванси	-	-
Общо	119	132

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Задължения по получени заеми	-	70
Задължения за получени услуги	20	416
Задължения за съучастия	-	975
Общо	20	1 461

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ И ОСИГУРОВКИ

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
Данък по ЗКПО	-	-
Данъци върху разходите	-	2
ДДС	36	75
Данъци върху доходите на физически лица	16	37
Социални и здравни осигуровки	36	72
Общо:	78	186

18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал от Съвета на директорите и основните акционери.

18.1. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица към 31.12.2020 г.

Вид на свързаност

Акционери:

„Реалто Груп” ЕАД

Христо Теодор Илиев

Георги Бончев Павлов

Мажоритарен акционер (75.41%)

Акционер и Председател на СД (4.59%)

Акционер и член на СД (20%)

Членове на органите за управление:

Гергана Събева Тенекеджиева

Георги Бончев Павлов

Калин Орлинов Костов

Изпълнителен Директор

и представляващ

Член на Съвета на директорите

Член на Съвета на директорите и
представляващ

18.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период са осъществени следните сделки със свързани лица, както следва:

Получени са доставки на услуги в размер на 20 хил. лв. от „Сървис Център Агенции” ЕООД за ИТ услуги.

Осъществени са продажби по поддръжка офиси и административно-финансово обслужване за обща стойност 217 хил. лв. на дружества от групата на „Реалто Груп” ЕАД:

- Имотека АД - 212 хил. лв.;
- Юник Естейтс ООД - 3 хил. лв.;
- Кредит Център АД - 2 хил.лв.

На основният акционер Реалто Груп ЕАД е предоставен заем в размер на 57 хил. лв. и са начислени лихви за периода.

8.3. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

1. Гергана Събева Тенекеджиева – Изпълнителен директор и Представяващ
2. Георги Бончев Павлов – Член на Съвета на директорите;
3. Калин Орлинов Костов - Член на Съвета на директорите и Представяващ.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 139 хил. лв.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови 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. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството сключва основните си договори с доставчици на стоки и услуги в лева.

Продажбите на дружеството също са основно в лева/евро на клиенти.

б. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените, поради естеството на осъществяваната от него дейност.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти – съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

в. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са вземания, пари и парични еквиваленти, както и депозити в български банки.

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитните вземания.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в Алианцбанк България АД, Юробанк И ЕФ ДЖИ АД и ДСК ЕАД – първокласни търговски банки, с добри позиции в банковия сектор. Ръководството на Дружеството е преценило, че не съществува риск от концентрация на средствата в тези обслужващи банки.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от изпълнителния директор, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносни парични потоци

Средствата по разплащателни сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно тарифите на банките, които се запазват относително постоянни за по-дълъг период от време.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Изчисления се правят за значителните лихвоносни позиции.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на капитала. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни) и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на капитала е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

20. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ

Възнаграждението за независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. възлиза на 7 хил. лв. (2019 г. - 7 хил. лв.), като не са оказвани други услуги извън услугата по независимия финансов одит.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на 19.03.2021 г.

Настоящият годишен финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на Директорите от 22.03.2021 г.

Българското правителство въведе до 30 април 2021 г. извънредна епидемична обстановка в страната, във връзка с разпространението на COVID-19 в страната. Ръководството отчита и се съобразява с всички мерки, наложени във връзка с въведената извънредна епидемична обстановка. Ръководството следи развитието на пандемията COVID-19 и е в постоянен процес на оценка на потенциалните ефекти за бизнеса на Дружеството и неговото финансово представяне и финансово състояние. Ръководството предприема мерки за оценка на този риск и неговото управление, до колкото това е възможно. Ръководството анализира ситуацията и отчита всички възможни сценарии, разработвайки съответни планове за действие. Към момента не е възможно да се оцени количествено възможния ефект от разрастването на пандемията. Ръководството счита, че тези обстоятелства не създават значителна несигурност относно възможността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

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

Съставител:

/Велика Стоименова /

Изпълнителен директор:

/Гергана Тенекеджиева/