

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на **„ЖИЛИЩНИ И БИЗНЕС ИМОТИ“ АД**

за 2018

I. РАЗВИТИЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА „ЖИЛИЩНИ И БИЗНЕС ИМОТИ” АД ПРЕЗ 2018 Г.

Жилищни и Бизнес Имоти АД (Дружеството) е регистрирано на 29 Декември 2011 г. с предмет на дейност покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем, търговско представителство и посредничество, поддръжка и управление на недвижими имоти, строителство и монтажна дейност, търговска и производствена дейност в страната и чужбина с всякакви стоки и вещи, комисионерство, транспортни, счетоводни и туристически услуги, както и всички видове дейности незабранени от закона. Съвета на директорите се състои от трима членове – Иван Петров Тосков, Лилия Маринова Бешовска и Светослав Николаев Йорданов.

Дружеството е учредено с акционерен капитал в размер на 380 000 лева.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е: гр.София, район Изгрев, бул. Драган Цанков № 36, ет. 3, ап. 337.

През 2018 година отдава под наем офиси и магазини в „ Жилищна сграда с магазини и офиси“ с адрес: гр. Велико Търново, ул. Александър Стамболийски №5. Има сключени договори за отдаване под наем на част от помещенията и апартаментите. На 23.05.2017г Дружеството сключва предварителен Договор за продажба на недвижим имот с фирма „Калоян ВТ“ ООД. Предмета на договора е продажба на следните недвижими имоти, находящи се в град Велико Търново, ул.Александър Стамболийски №5, а именно: Магазин с номер по архитектурен проект номер 2 и номер 2А и Маза номер 1.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 380 хил.лв, разпределен на 380 000 акции , всяка от които по 1 лев. Акционерният капитал е изцяло внесен към момента на регистрация на дружеството под формата на парична вноска – 380 хил.лв.

Дружеството се управлява и представлява поотделно от Иван Петров Тосков и Светослав Николаев Йорданов.

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще. Дружеството не развива дейности, които оказват влияние на околната среда.

През 2018 г. Дружеството реализира нетни приходи от продажби в размер на 27 хил.лв., в т.ч. приходи от услуги – 27 хил. лв. Разходите за оперативната дейност извършени през 2018 г. са в размер на 144 хил. лв. , разходи за финансова дейност – 0 хил. лв., или общо разходи за дейността извършени през 2018 г. в размер на 144 хил. лв. Дружеството търпи загуба за 2018 г. в размер на 117 хил. лв.

II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ, НЕМАТЕРИАЛНИ И ФИНАНСОВИ АКТИВИ .

ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи към 31.12.2018 г. е 3 хил.лв.

НЕМАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Нематериалните дълготрайни активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи.

ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Дългосрочните финансови активи на Дружеството са инвестиционен имот (апартаменти) в гр.Велико Търново. Същите са представени в отчета по цена на придобиване намалена с разходите за амортизация.

III. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ОСНОВНИ РИСКОВЕ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ БЪДЕЩИТЕ ПЕРИОДИ

Ръководството определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2018 г. на базата на принципа за „действащо предприятие” като обосновано.

Финансовите инструменти използвани от дружеството включват парични средства, вземания и задължения, чиято оценка е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Дружеството има експозиция към следните рискове възникващи от употребата на финансови инструменти:

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитния 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.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск е риска, че Дружеството няма да е в състояние да изпълни своите финансови задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби и без да се излага на риск репутацията на Дружеството.

Генерираните парични потоци позволяват на Дружеството да посреща задълженията си.

ПАЗАРЕН РИСК

Пазарен риск е рискът че, при промяна на пазарните цени, като валутни курсове, лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и контролира експозицията на пазарния риск с приемливи параметри, като се оптимизира възвращаемостта на дейността.

Валутен риск

Дружеството не е страна по кредити сделки в чуждестранна валута, поради което не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс.

Към настоящият момент Дружеството не се нуждае и не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска.

Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружеството е минимален, тъй като лихвените проценти по договорите за заем, са обвързани с ОЛП.

IV. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Задачите за следващата година се концентрират върху анализиране на възможностите за инвестиции и развитие на дейността. Ръководството на Дружеството ще съсредоточи усилията си към увеличаване на приходите от основна дейност.

V. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

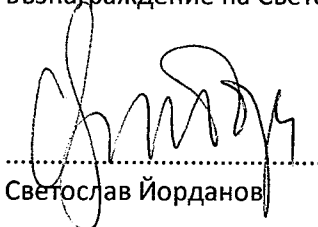
След датата на баланса няма събития, които биха повлияли на вярното представяне на отчетите на Дружеството.

VI. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към края на годината Дружеството няма поети условни задължения.

VII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2018 г. Дружеството се управлява от Светослав Николаев Йорданов. През 2018 г не е изплащано възнаграждение на Светослав Йорданов.


Светослав Йорданов

Управител

София 26.03.2019 г.



ЖИЛИЩНИ И БИЗНЕС ИМОТИ АД