

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2024 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
а		1	2	а		1	2
A. Записан, но невнесен капитал				A. Собствен капитал			
B. Негекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	10	58	57
1. 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		465		IV. Резерви			
3. Търговска репутация			596	1. Законови резерви	10	90	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		702		2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група I:		1 167	625	3. Резерв съгласно учредителен акт			
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви	10	459	459
1. Земи и сгради, в т.ч.:		90	102	Общо за група IV:		549	549
- земи		1	1	V. Нагрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		0	0
- сгради		89	95	- неразпределена печалба			
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		45	55	- непокрита загуба		0	0
3. Съоръжения и други		161	158	Общо за група V:			
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				VI. Текуща печалба (загуба)	10	2 918	2 273
Общо за група II:		296	309	VII. Авансово разпределена текуща печалба	10	(1 443)	(1 500)
				Общо за раздел A:		2 082	1 379
III. Дългосрочни финансови активи				B. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни			
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				3. Други провизии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел B:		0	0
6. Други заеми				V. Задължения			
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на номинална стойност		0	0
хил. лв		x	x	до 1 година			
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Отсрочени данъци		51	47	2. Задължения към финансови предприятия, в	13	1	4
Общо за раздел B:		1 514	981	до 1 година		1	4
V. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година			

АКТИВ					ПАСИВ				
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		
а		31.12.2024	31.12.2023				31.12.2024	31.12.2023	
		1	2				1	2	
I. Материални запаси					3. Получени аванси, в т.ч.:			0	0
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.:	14	181	134	134
- продукция					до 1 година		181		
- стоки					над 1 година				
4. Предоставени аванси					5. Задължения по полици, в т.ч.:		0	0	0
Общо за група I:			0	0	до 1 година				
II. Вземания					над 1 година				
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		11	961	465	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	15	157	157	14
над 1 година					до 1 година		157	14	14
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		11	42	82	над 1 година				
над 1 година					7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0	0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени					до 1 година				
над 1 година					над 1 година				
4. Други вземания, в т.ч.:		11	61	57	8. Други задължения, в т.ч.:		1 594	1 482	1 482
над 1 година				40	до 1 година		1 594	1 482	
Общо за група II:			1 064	604	над 1 година				
III. Инвестиции					- към персонала, в т.ч.:		604	568	568
1. Акции и дялове в предприятия от група					до 1 година		604		
2. Изкупени собствени акции					над 1 година				
номинална стойност			x	x	- осигурителни задължения, в т.ч.:	16	134	132	132
хил. лв					до 1 година		134	132	
3. Други инвестиции					над 1 година				
Общо за група III:			0	0	- данъчни задължения, в т.ч.:	16	192	252	252
IV. Парични средства, в т.ч.:					до 1 година		192		
- брой		12	10	36	над 1 година				
- в безсрочни сметки (депозити)		12	1 398	1 360	Общо за раздел B, в т.ч.:		1 933	1 634	1 634
Общо за група IV:			1 408	1 396	до 1 година		1 933		
Общо за раздел B:			2 472	2 000					
Г. Разходи за бъдещи периоди			29	32	над 1 година		0	0	0
					G. Финансирания и приходи за бъдещи		0	0	0
					- финансирания				
					- приходи за бъдещи периоди				
СУМА НА АКТИВА (A+B+V+Г)			4 015	3 013	СУМА НА ПАСИВА (A+B+V+Г)		4 015	3 013	3 013

Дата на съставяне: 26.06.2025

Съставител:

Гая Маринова

Ръководител:

Гергана Тенекеджиева

Заведен общински администраторски звена: РМ
07-07-2025г.
Владимир Христофоров
сериен номер 546

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2024 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
A	.	1	2	A	.	1	2
A. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:	3	15493	11187
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		4513	3259	а) продукция			
а) суровини и материали	4	135	123	б) стоки			
б) външни услуги	5	4378	3136	в) услуги	3	15493	11187
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	6	7116	4681	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		6265	4105	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		851	576	4. Други приходи, в т.ч:		189	802
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране		7	7
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		231	261	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		15682	11989
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		231	261	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		231	261	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:	7	564	1244	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:			4
а) балансова стойност на продадените активи			605	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)		12424	9445	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.:	8	4		Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		0	4
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		4					
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	8	7	20				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
A		1	2	A		1	2
а) разходи, свързани с предприятия от група			12				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи							
Общо финансови разходи (6 + 7)		11	20				
8. Печалба от обичайна дейност		3247	2528	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		12435	9465	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		15682	11993
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		3247	2528	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата	9	329	255				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		2918	2273	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		15682	11993	Всичко (Общо приходи + 10)		15682	11993

Дата на съставяне: 26.06.2025

Съставител: Галя Маринова

Ръководител:

Гергана Тенекеджијева

Забележка: Искане одобрение за износ!
от 07.2025г. Внасяне на данък
содърж. Регистр. номер 546

О Т Ч Е Т
за паричните потоци
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД
към 31.12.2024 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2024			бел.	31/12/2023		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност								
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		21743	9013	12730		18687	8857	9830
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			7062	(7062)		3	4259	(4256)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0		1		1
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			3	(3)				0
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата			416	(416)			282	(282)
7. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци			2030	(2030)			1667	(1667)
8. Плащания при разпределения на печалби			2189	(2189)			2680	(2680)
9. Други парични потоци от основната дейност		3	97	(94)		134	83	51
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		21746	20810	936		18825	17828	997
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		21	917	(896)		8	169	(161)
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)		21	917	(896)		8	169	(161)
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа		1		1		1		1
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		1	30	(29)			696	(696)

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2024			бел.	31/12/2023		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0			42	(42)
5. Плащания на задължения по лизингови договори				0				0
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
7. Други парични потоци от финансовата дейност				0			7	(7)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		2	30	(28)		1	745	(744)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		21769	21757	12		18834	18742	92
Д. Парични средства в началото на периода				1396				1304
Е. Парични средства в края на периода				1408				1396

Дата на съставяне: 26.06.2025

Съставител:

Гая Маринова

Ръководител:

Гергана Тенекеджиева

Завърши коректно аудиторски доклад:
07.07.2025г.
сфия

Владимир Христо
Регистрарен номер 546

[Handwritten signature]

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2024 г.

Показатели	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 изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба			
Бележки	а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1. Салдо в началото на отчетния период	57	0	0	90	0	0	459	773	0	0	1 379
	2. Промени в счетоводната политика											0
	3. Грешки											0
	4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	57	0	0	90	0	0	459	773	0	0	1 379
	5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	- увеличение	1										1
	- намаление											0
	6. Финансов резултат за текущия период										2 918	2 918
	7. Разпределения на печалба, в т.ч.:								(773)		(1 443)	(2 216)
	- за дивиденди								(773)		(1 443)	(2 216)
	8. Покриване на загуба											0
	9. Последващи оценки на активи и пасиви											0
- увеличение											0	
- намаление											0	
10. Други изменения в собствения капитал											0	
11. Салдо към края на отчетния период	58	0	0	0	90	0	0	459	0	0	1 475	2 082
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												0
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)	58	0	0	0	90	0	0	459	0	0	1 475	2 082

Дата на съставяне: 26.06.2025

Съставител: Галя Маринова

Ръководител: Гергана Тенекеджиева

За верен съставен авторски документ:
07.07.2025г.
Содфия
Владимир Христо
Регистров номер 546

СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД
към 31.12.2024 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи					Последваща оценка			Амортизация				Последваща оценка		Проеценена стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излизали през периода	В края на периода (1-2-3)	Увеличение	Намаляване	Проеценена стойност (4+5-6)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаляване	Проеценена стойност в края на периода (11+12-13)	
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	1947			1947			1947	1351	131		1482			1482	465
3. Търговска репутация				0			0				0			0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	29	673		702			702				0			0	702
Общо за група I:	1976	673	0	2649	0	0	2649	1351	131	0	1482	0	0	1482	1167
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.	152	0	0	152	0	0	152	56	6	0	62	0	0	62	90
- земи	1			1			1				0			0	1
- сгради	151			151			151	56	6		62			62	89
2. Мащини, производствено оборудване и апаратура	276	37	4	312			312	224	47	4	267			267	45
3. Съоръжения и други	553	50	91	512			512	335	47	91	351			351	161
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II:	984	87	95	976	0	0	976	675	100	95	680	0	0	680	296
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. Отгорчени данъци	47	9	51	51			51				0			0	51
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+II+III+IV)	3007	769	100	3676	0	0	3676	2026	231	95	2162	0	0	2162	1514

Дата на съставяне: 26.06.2025

Съставител: Галя Маринова

Ръководител: Гергана Тенекеджиева

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024 г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 Г.
ЕИК 130520890

Съдържание

Отчет за приходите и разходите

Счетоводен Баланс

Отчет за собствения капитал

Отчет за паричните потоци

Справка за движението на дълготрайните активи

Пояснителни бележки

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 31.12.2024 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп АД	75.20 %	21 800	2.00 лв.	43 600.00 лв.
Георги Бончев Павлов	18.80 %	5 450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Гергана Събева Тенекеджиева	6.00%	1 740	2.00 лв.	3 480.00 лв.
Димитринка Костадинчева	-	1	2.00 лв.	2.00 лв.
Всичко:	100 .00%	28 991	2.00 лв.	57 982.00 лв.

Регистрираният основен капитал е разпределен в 28 991 бр. акции с номинал 2.00 лева всяка (27 250 бр. обикновени налични поименни акции клас А, и 1 741 бр. привилегировани налични поименни акции клас Б).

През 2024 г. настъпи промяна в структурата на капитала на "Адрес Недвижими Имоти" АД. Беше взето решение за увеличаване на капитала от 57 370 лв. на 57 982 лв. чрез издаване на нови 306 броя привилегировани, поименни акции с право на глас, клас Б с номинал 2.00 лв. и емисионна стойност 2.00 лв. всяка.

„Адрес Недвижими Имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява от Гергана Събева Тенекеджиева и "Реалто Груп" АД с представляващ Йордан Ангелов Ангелов поотделно.

1.2. Предмет на дейност

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически 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.

2.2. Сравнителни данни

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

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 третираат 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 лихвения 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

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 съществена 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 наестия 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 фонд “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 служителите 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 2024 г. е 10% (за 2023 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 приспадат 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 съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена 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.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

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.

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 себестойностния метод.

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Посредничество при сделки с недвижими имоти	15 331	11 001
Франчайз	162	186
Общо	15 493	11 187

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Разходи за консумативи	(135)	(123)
Общо	(135)	(123)

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Реклами	(292)	(209)
Съобщителни	(192)	(192)
Застраховки	(31)	(28)
Обучение	(61)	(53)
Консултантски услуги	(155)	(132)

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

Поддръжка и административни услуги	(74)	(110)
Наеми и поддръжка офиси	(779)	(687)
Абонаменти поддръжка дейност	(2 353)	(1 465)
Други	(441)	(260)
Общо	(4 378)	(3 136)

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения, в т.ч.:	(6 265)	(4 105)
* <i>възнаграждение на управленски персонал</i>	(224)	(285)
Вноски по социалното осигуряване	(851)	(576)
Общо	(7 116)	(4 681)

7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дарение	(45)	(45)
Местни данъци и такси	(12)	(12)
Отчетен ДДС като разход	(35)	(59)
Малоценни	(57)	(73)
Балансова стойност на продадени активи	-	(605)
Отписани вземания	(114)	(32)
Други разходи	(45)	(86)
Представителни разходи	(256)	(332)
Общо	(564)	(1 244)

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за лихви	-	(12)
Курсови разлики	(4)	-
Банкови такси	(7)	(8)
Общо	(11)	(20)

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Отчет за приходите и разходите		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	3 330	2 765
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10% (2023 г.: 10%)	(333)	(277)
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	4	21
Общо	4	21
Алтернативни данъци	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	(329)	(255)

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал, в т.ч.	58	57
* <i>внесен</i>	58	57
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	2 918	2 273
Авансово разпределена текуща печалба	(1 443)	(1 500)
Общо	2 082	1 379

Основен акционерен капитал

Регистрираният основен капитал е разпределен в 28 991 бр. акции с номинал 2.00 лева всяка (27 556 бр. обикновени налични поименни акции клас А, и 1 435 бр. привилегировани налични поименни акции клас Б).

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Съдебни вземания	3	3
Гаранции по търговски сделки	24	21
Вземания от клиенти	961	465
Вземания от предприятия от група	42	82
Депозити по договори	19	19
Данъци за възстановяване	14	11
Други	1	3
Общо	1 064	604

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	1 398	1 360
Парични средства в каса	10	36
Общо	1 408	1 396

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

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Задължения към банки по кредитни карти	1	4
в т.ч.:		
- до 1 г.	1	4
- над 1 г.	-	-
Общо	1	4

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици от страната	181	134
Общо	181	134

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Задължения по получени заеми	-	-
Задължения за получени услуги	157	14
Задължения за съучастия	-	-
Задължения за лихви по получени заеми	-	-
Общо	157	14

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ И ОСИГУРОВКИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Данък по ЗКПО	3	48
Данъци върху разходите	1	1
Данък представителни разходи	29	37
ДДС	124	128
Данъци върху доходите на физически лица	28	25
Данък дивидент	7	13
Местни данъци и такси	-	-
Социални и здравни осигуровки	134	132
Общо:	326	384

17. 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.

17.1. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

Свързани лица към 31.12.2024 г.

Вид на свързаност

Акционери:

„Реалто Груп” АД

Георги Бончев Павлов

Гергана Събева Тенекеджиева

Мажоритарен акционер (75.20 %)

Акционер и член на СД (18.80 %)

Акционер и член на СД (6.00 %)

Членове на органите за управление:

Гергана Събева Тенекеджиева

Реалто Груп АД

Георги Бончев Павлов

Изпълнителен Директор и представляващ

Член на Съвета на директорите и представляващ

Член на Съвета на директорите

„Имофонд“ ООД

„Адрес Администрация“ ЕООД

„Имотека“ АД

„Юник Естейтс“ АД

„Фортън“ АД

„БоПартнърс“ ЕООД

„Авто Партнърс“ ЕООД

„Ню Дивелъпмънт Естейтс“ ООД

„Обединени Агенции Реалто“ ЕООД

„Стройфонд“ ЕООД

„Май Флекс“ ЕООД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

Част от групата на „Реалто Груп“ АД

17.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Получени са доставки (покупки) на активи и услуги в размер на 2 796 хил. лв. както следва:

- БОпартнърс ЕООД – 1 544 хил. лв. за административно обслужване;
- БОпартнърс ЕООД – 595 хил. лв. аванс за изграждане на CRM система;
- Имотека АД - 87 хил. лв. за наем офиси и комисиони;
- Авто Партнър ЕООД - 99 хил. лв. наем на автомобили;
- Фортън АД - 9 хил. лв. за посредническа услуги;
- Реалто груп АД - 12 хил. лв. за мениджърско обучение;
- Адрес Администрация ЕООД - 450 хил. лв. за абонаментно обслужване.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.
ЕИК 130520890

Осъществени са продажби на следните свързани лица за 573 хил. лв. както следва:

- Имотека АД - 140 хил. лв. за префактурирани разходи по наети офиси;
- БОпартньрс ЕООД - 4 хил. лв. префактурирани разходи;
- Фортън АД - 5 хил. лв. за комисионна услуга;
- Адрес Администрация ЕООД - 4 хил. лв. за продадени активи;
- Обединени Агенции Реалто ЕООД - 420 хил. лв. за оказани посреднически услуги.

Дружество	Вземания към 31.12.2024 хил. лв.	Задължения към 31.12.2024 хил. лв.
БОпартньрс ЕООД	-	78
Имотека АД	7	21
Авто Партньр ЕООД	-	16
Реалто груп АД	-	14
Обединени Агенции Реалто ЕООД	35	28
Общо	42	157

17.3. 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. Реалто Груп АД - Представител Йордан Ангелов Ангелов - Член на Съвета на директорите и Представяващ.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 224 хил. лв. (2023 г.: 285 хил. лв.).

18. 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 привличения 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 ТБ ДСК АД, ТБ Обединена Българска Банка АД – 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.

19. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ

Възнаграждението за независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г. възлиза на 10 хил. лв. (2023 г. - 9 хил. лв.), като не са оказвани други услуги извън услугата по независимия финансов одит.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на 26.06.2025 г.

Настоящият годишен финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на Директорите от 26.06.2025 г.

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.

Съставител:

/Гая Маринова /

Изпълнителен директор:

/Гергана Тенекеджиева /