

„ДЖЕЙ И ЕЛ ЦЕНТЪР” АД, град СОФИЯ

ЕИК:121 453 282

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2019 ГОДИНА

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ДЕЙСТВАЩИЯ ЗСч ЧЛ.39 ОТ ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТ 22.06.2020 г.

Съветът на Директорите на „Джей и Ел Център“ АД изготви настоящия доклад за дейността на дружеството за 2019 г., в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Докладът представя анализ на финансовия отчет на дружеството за 2019 г., анализ на съществената информация за финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството за 2019 г., съпоставени с тези от 2018 г.

В отчетните данни са отразени състоянието за 2019 г. и перспективите за развитието на дружеството през 2020 г.

Обща информация

„ДЖЕЙ И ЕЛ ЦЕНТЪР“ АД - гр.София е акционерно дружество с ЕИК: 121 453 282, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Овча купел, ул. Любляна № 46, ет. 10. Дружеството е регистрирано по актуално фирмено дело 24771/1991/110.

Съгласно устава на акционерното дружество, предметът на дейността е подробно описан в търговския регистър и в краткост той е: изграждане и развитие на малки и средни иновативни и производствени фирми в технологичен и инкубаторен център чрез подпомагане, консултиране, предоставяне на технически, организационни и информационни услуги; отдаване под наем на дълготрайни материални активи, офиси, лаборатории, производствени помещения, машини и съоръжения, паркинги, паркоместа, гаражни клетки и други прилежащи площи, както и извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона. През 2019 г. основната дейност на дружеството е отдаване под наем на дълготрайни активи, представляващи в основната си част сграден фонд.

1.УПРАВЛЕНИЕ И СТРУКТУРА

Акционерното дружество има едностепенна форма на управление от тричленен съвет на Директорите, както следва:

1. Лилия Борисова Попова
2. Сърджан Зечевич
3. Росица Велинова Кирова

Съветът на директорите е със срок на управление, съгласно Търговския закон и устава на дружеството.

Акционерното участие през 2019 г. е променено и е видно от книгата на акционерите, като основни акционери са записани:

- Лилия Борисова Попова, с адресни данни: гр. София, ул. „Дончо Ватах“ № 67, ет. 6, притежаваща 30 % от основния капитал;
- Сърджан Зечевич, с адресни данни: държава Сърбия, гр. Белград, ул. „Негошева“ № 056, притежаващ 40 % от основния капитал;
- Маргарита Кузманова Кузманова, с адресни данни: гр. София, бул. „Вардар“ № 11 А, ет. 3, притежаваща 30 % от основния капитал.

Изпълнителен директор на акционерното дружество е Лилия Борисова Попова, която организира, ръководи и управлява дейността на дружеството.

2.СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА

Основната дейност на дружеството е отдаване под наем на свободни площи (сграден фонд), находящи се на адреса на регистрация.

Отдаването под наем на активи е изключителна трудна дейност, като се имат предвид следните фактори:

- Все по- голямата конкуренция на пазара за такъв вид предлагане;
- Инвестиции от страна на бизнеса за изграждане собствена база;
- Липса на финансов ресурс за подобряване условията и привличане на наематели при по-добри условия.

Въпреки тези обстоятелства, ръководството на дружеството успява и към момента на съставяне на Годишния финансов отчет за 2019 г. да поддържа такива взаимоотношения и да осигурява известна част от приходите от наеми за отдадени офисни помещения.

3.ИМУЩЕСТВЕНО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Към 31.12.2019 година „Джей и Ел Център“ АД разполага с 1 920 хил. лева реални дълготрайни материални активи срещу 2 183 хил. лева за 2018 година по балансова стойност. Общият размер на

дълготрайните материални активи по балансова стойност представляват 34,1 % от общия размер на активите, а заедно с нематериалните и дългосрочните финансови активи, този процент е 43,3 %.

В актива на баланса са включени вземания от клиенти и други вземания, чиито общ размер от 1 220 хил.лв. представлява 21,7 % от общия размер на активите. В размера на другите вземания са включени цесионни вземания в размер на 828 хил.лв., вземания по лихви – 97 хил.лв., присъдени вземания- 92 хил.лв. и ДДС за възстановяване 77 хил.лв.

В пасива на баланса са включени:

- собствен капитал в размер на 2 799 хил. лева и задължения за 2 828 хил. лв, от които най-голям е делът на задълженията по получени заеми – 87 %. В общия размер на задълженията 87,6 % са над 1 година.

4.ПАЗАРИ И ПРОДАЖБИ

Общият размер на приходите от дейност за 2019 г. е 1 093 хил. лева при отчетени за 2018 г. 1143 хил.лв., регистрира се намаление от 50 хил.лв..

За 2019 г. по източници на формиране приходите са от:

- приходи от стоки - 5 хил.лева
- приходи от услуги (наемна дейност) 461 хил.лева
- други приходи - 627 хил. лева

В размера на другите приходи са приходи от продадени дълготрайни материални активи (48 хил.лв.), отписани задължения (194 хил.лв.), приходи от договори по цесия (375 хил.лв.), други приходи (10 хил.лв.).

5.РАЗХОДИ

Общият размер на разходите на дружеството за 2019 г. е за основна дейност в размер на:

- за издръжка на дейността- 1 737 хил.лв.
- отчетна стойност на продадени активи- 111 хил.лв.

- Всичко разходи за оперативна дейност- 1 848 хил.лв.

- финансови разходи- 138 хил.лв.

Всичко разходи- 1 986 хил.лв. спрямо 1104 хил.лв. за 2018 г.

За 2019 г. процентът на разходите за издръжка на дейността спрямо общите разходи е 87,5 % при отчетени за 2018 г. такива – 48,5 %. По-големият размер в процентно съотношение се дължи на значително увеличените разходи за амортизации и на по-малкия размер на отчетната стойност на продадените активи.

Финансовите разходи представляват разходи за лихви по получени фирмени заеми (финансова помощ) в размер на 137 хил.лв. и банково обслужване 1 хил.лв.

6.РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

ПРИХОДИ, РАЗХОДИ И ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ - ОБОБЩЕНИЕ

Приложените таблици характеризират приходите и разходите по видове, както и формирането на финансовия резултат.

Показатели	мярка	2019 година	2018 година	Разлика	
		отчет хил. лева	отчет хил. лева	на отчета "+/-" хил. лева	в % съотношение
I. Разходи					
1. Разходи за дейността	хил. лв.	1 848	1 005	843	183,88
1а) Разходи за материали	хил. лв.	142	157	-15	90,45
1б) Разходи за външни услуги	хил. лв.	153	122	31	125,41
1в) Разходи за заплати и други възнаграждения	хил. лв.	65	72	-7	90,28
1г) Разходи за СО и надбавки	хил. лв.	18	21	-3	85,71
1д) Разходи за амортизации	хил. лв.	208	45	163	462,22
1е) Други разходи, в т.ч.:	хил. лв.	1 151	118	1 033	975,42
- по договор за цесия	хил. лв.	592	0	592	-

- отписани вземания	хил. лв.	270	0	270	-
- данъци, такси, съдебни разходи	хил. лв.	76	58	18	131,03
- адвокатско възнаграждение	хил. лв.	213	0	213	-
- отписани материални запаси	хил. лв.	0	60	-60	-
1ж) Отчетна стойност на продадени стоки, дълготрайни материални активи	хил. лв.	111	470	-359	23,62
2. Финансови разходи	хил. лв.	138	99	39	139,39
2а) Разходи за лихви	хил. лв.	137	99	38	138,38
2б) Банково обслужване	хил. лв.	1	0	1	-
3. Общо разходи	хил. лв.	1 986	1 104	882	179,89
4. Счетоводна печалба	хил. лв.	26	71	-45	36,62
5. Разходи за данъци	хил. лв.	2	7	-5	28,57
а) Данък върху печалбата	хил. лв.	1	0	1	-
б) Отсрочени данъци	хил. лв.	1	7	-6	14,29
6. Печалба балансова	хил. лв.	24	64	-40	37,50
II. Приходи					
1. Приходи от оперативна дейност	хил. лв.	1 093	1 143	-50	95,63
1а) Нетни приходи от продажби - стоки и услуги	хил. лв.	466	466	0	100,00
1б) Други приходи, в т.ч.:	хил. лв.	627	677	-50	92,61
- продадени дълготрайни материални активи	хил. лв.	48	675	-627	7,11
- отписани задължения	хил. лв.	194	0	194	-
- по договор за цесия	хил. лв.	375	0	375	-
- други приходи	хил. лв.	10	2	-2	-
2. Финансови приходи	хил. лв.	919	32	887	-
2а) Приходи от лихви	хил. лв.	919	32	887	-
3. Общо приходи	хил. лв.	2 012	1 175	837	171,23
финансов резултат по източници на формиране					
1. Приходи от дейност	хил. лв.	1 093	1 143	-50	95,63
2. Финансови приходи	хил. лв.	919	32	887	-
3. Разходи за дейност	хил. лв.	1 848	1 005	843	183,88
4. Финансови разходи	хил. лв.	138	99	39	139,39
5. Брутен финансов резултат	хил. лв.	26	71	-45	36,62
6. Резултат от дейност	хил. лв.	-755	138	-893	-
7. Резултат от финансова дейност	хил. лв.	781	-67	848	-
8. Данъчни разходи	хил. лв.	2	7	-5	28,57
9. Нетен финансов резултат	хил. лв.	24	64	-40	37,50

Положителният финансов резултат се дължи основно на приходите от лихви в размер на 919 хил.лв., от които 32 хил.лв. са лихви по междуфирмени кредити, а 887 хил.лв. представляват присъдени лихви по спечелено дело срещу Министерството на регионалното развитие и благоустройство.

7. ИМУЩЕСТВЕНО СЪСТОЯНИЕ

Показатели	мярка	2019 година	2018 година	Разлика	
		отчет хил.лв.	отчет хил.лв.	"+" / "-" на отчета хил.лв.	в % съотношение
1	2	3	4	5	6
I. Пасиви	хил. лв.				
Собствен капитал	хил. лв.	2 799	2 778	21	100,76
1. Капитал	хил. лв.	1 332	1 332	0	100,00
а) Основен капитал	хил. лв.	1 332	1 332	0	100,00

2. Резерви	хил. лв.	1 443	1 581	-138	91,27
а) законови резерви	хил. лв.	83	77	6	107,79
б) други резерви	хил. лв.	1 360	1 504	-144	90,43
3. Резултат от предходна година	хил. лв.	0	-199	199	-
а) Непокрита загуба	хил. лв.	0	-199	199	-
4. Резултат от текущия период	хил. лв.	24	64	-40	37,50
5. Дългосрочни задължения	хил. лв.	2 477	3 095	-618	80,03
а) Задължения към предприятия от група	хил. лв.	0	2 852	-2 852	-
б) Други задължения, в т.ч.:	хил. лв.	2 477	243	2 234	-
- задължения по заеми	хил. лв.	2 459	115	2 344	-
- задължения по гаранции	хил. лв.	18	18	0	100,00
- адвокатско възнаграждение	хил. лв.	0	87	-87	-
- лихви, съдебни и други задължения	хил. лв.	0	23	-23	-
6. Краткосрочни задължения	хил. лв.	351	138	213	254,35
а) Задължения към доставчици	хил. лв.	16	30	-14	53,33
б) Задължения към персонала	хил. лв.	10	21	-11	47,62
в) задължения към социално осигуряване	хил. лв.	4	10	-6	40,00
г) задължения към бюджета	хил. лв.	23	77	-54	29,87
д) задължения по лихви	хил. лв.	298	0	298	-
Сума на пасива	хил. лв.	5 627	6 011	-384	93,61
II. Активи	хил. лв.				
1. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	1 920	2 183	-263	87,95
2. Дълготрайни нематериални активи	хил. лв.	17	48	-31	35,42
3. Дълготрайни финансови активи	хил. лв.	497	497	0	100,00
4. Отсрочени данъци	хил. лв.	1	2	-1	50,00
5. Краткотрайни активи	хил. лв.	3 192	3 188	4	100,13
а) материални запаси	хил. лв.	379	176	203	215,34
б) вземания	хил. лв.	1 220	2 939	-1 719	41,51
в) парични средства	хил. лв.	1 593	73	1 520	-
6. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	0	93	-93	-
Сума на актива	хил. лв.	5 627	6 011	-384	93,61

8. КЛЮЧОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И АНАЛИЗИ

По-долу поместената обобщена таблица характеризира цялостните резултати на дружеството относно имуществено състояние, приходи, разходи, капитал и финансов резултат за отчетната 2019 година, съпоставени с 2018 година с разликите.

Показател	мярка	2019 година	2018 година	Разлика	
		Отчет хил.лв.	Отчет хил.лв.	"+"/-" на отчета хил.лв.	в % съотношени е
1. Всичко приходи	хил. лв.	2 012	1 175	837	171,23
1а) Приходи от дейност	хил. лв.	1 093	1 143	-50	95,63
в т.ч. Нетни приходи от продажби	хил. лв.	466	466	0	100,00
1б) Финансови приходи	хил. лв.	919	32	887	-
2. Финансов резултат от дейност	хил. лв.	-755	138	-893	-547,10
3. Разходи за дейност	хил. лв.	1 848	1 005	843	183,88
4. Общ финансов резултат	хил. лв.	24	64	-40	37,50
5. Всичко разходи	хил. лв.	1 986	1 104	882	179,89
6. Собствен капитал	хил. лв.	2 799	2 778	21	100,76
7. Привлечен капитал	хил. лв.	2 828	3 233	-405	87,47
а) краткосрочен	хил. лв.	351	138	213	254,35

б) дългосрочен	хил. лв.	2 477	3 095	-618	80,03
8. Паричен поток	хил. лв.	1 520	64	1 456	-
а) постъпления	хил. лв.	2 954	699	2 255	422,60
б) плащания	хил. лв.	1 434	635	799	225,83
9. Наличност на материалните запаси	хил. лв.	379	176	203	215,34
10. Наличност на вземанията от реализация	хил. лв.	126	69	57	182,61
11. Наличност на задълженията по доставки	хил. лв.	16	30	-14	53,33
12. Всичко активи	хил. лв.	5 627	6 011	-384	93,61
13. Дълготрайни материални активи	хил. лв.	1 920	2 183	-263	87,95
а) сгради и земи	хил. лв.	1 560	1 675	-115	93,13
б) машини и оборудване	хил. лв.	6	16	-10	37,50
в) съоръжения и други ДА	хил. лв.	354	492	-138	71,95
14. Нематериални активи	хил. лв.	17	48	-31	35,42
15. Краткотрайни активи, в т.ч.:	хил. лв.	3 192	3 188	4	100,13
а) Материални запаси	хил. лв.	379	176	203	215,34
б) Вземания	хил. лв.	1 220	2 939	-1 719	41,51
в) Парични средства	хил. лв.	1 593	73	1 520	-
16. Разходи за бъдещи периоди	хил. лв.	0	93	-93	-

КЛЮЧОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Себестойност на приходите от продажби	Процент	169,08	87,93	81,15	192,29
2. Коефициент рентабилност обща	коеф.	0,01	0,05	-0,04	21,90
3. Коефициент на рентабилност на разходите	коеф.	0,01	0,06	-0,05	20,85
4. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	коеф.	0,009	0,023	-0,014	37,22
5. Коефициент на рентабилност на пасивите	коеф.	0,01	0,02	-0,01	42,87
6. Коефициент на капитализация на активите	коеф.	0,004	0,011	-0,006	40,06
7. Ликвидност на паричния поток	коеф.	4,54	0,53	4,01	857,96
8. Капиталова структура	коеф.	0,50	0,46	0,04	107,63
9. Коефициент на ефективност на разходите	коеф.	1,01	1,06	-0,05	95,19
10. Коефициент на ефективност на приходите	коеф.	0,99	0,94	0,05	105,06
11. Коефициент на обща ликвидност	коеф.	9,09	23,10	-14,01	39,37
12. Коефициент на бърза ликвидност	коеф.	8,01	21,83	-13,81	36,72
13. Коефициент на незабавна ликвидност	коеф.	4,54	0,53	4,01	857,96
14. Коефициент на финансова автономност	коеф.	0,99	0,86	0,13	115,19
15. Коефициент на задлъжнялост	коеф.	1,01	1,16	-0,15	86,82
16. Времетраене на един оборот в дни	дни	292,79	135,97	156,82	215,34
17. Брой на оборотите в рамките на отчетния период	бр.	1,23	2,65	-1,42	46,44
18. Период на събиране на вземанията от клиентите	дни	97,34	53,30	44,03	182,61
19. Налични парични средства в началото	хил. лв.	73	9	64	811,11
20. Нетен поток за периода	хил. лв.	1520	64	1456	-
21. Налични парични средства в края	хил. лв.	1593	73	1520	-

ИЗВОДИ: През 2019 г. дружеството е уредило значителна част от вземанията си, поради което са увеличени и паричните средства. Балансовото число на активите, отделно пасивите е 5 627 хил.лв., като е намаляло спрямо 2018 г. с 384 хил.лв. Собственият капитал е 2 799 хил.лв. и е увеличен спрямо 2018 г. с 21 хил.лв. Същият представлява 49,7 % от общата сума на пасива.

9.РИСКОВИ ФАКТОРИ

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес.

За 2019 г. няма политически решения, които да влияят върху крайния финансов резултат.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с промяната на цените на доставените, горива и други активи, използвани за издръжка на дейността, оттам върху крайния резултат от дейността на дружеството.

Фирмен риск

Основният фирмен риск за "Джей и Ел Център" АД е свързан с наличието на риск от конкуренцията на пазара. Дружеството, имайки предвид сериозната конкуренция на пазара се стреми да осигурява наематели на приемлива ценова политика. Но невъзможността за подобряване на битовите условия в отдаваните под наем помещения води до отлив на наематели, а от там и до влошаване на резултатите по отношение на приходите и крайния резултат.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурността при използване привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. През 2019 г. голяма част от вземанията (включително част от тези от Министерството на регионалното развитие и благоустройство) са уредени. Продължават делата за събиране на всички вземания.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които дружеството финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят. „Джей и Ел Център“ АД не ползва банкови кредити, но ангажираността на по – голям размер на фирмени заеми увеличава лихвените равнища, при което печалбата е намаляла със 137 хил.лв. от лихви (банкови и по договори).

10. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За 2019 година няма необичайни сделки реализирани между дружеството и свързаните лица. Като свързани лица към „Джей и Ел Център“ АД са: акционерите в дружеството, членовете на съвета на директорите за 2018 г., и други търговски дружества, в които членовете на Съвета на директорите са изпълнителни директори или акционери. Разчетните взаимоотношения със свързаните лица се изразяват във финансови помощи, получени и възстановени, както и лихвени разходи.

11. Информация, изисквана по реда на Търговския закон

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлени през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.

През 2019 г. акциите са прехвърлени от бившите акционери на новите трима притежатели на акции:

- Лилия Попова – 30 %;
- Сърджан Зечевич- 40 %;
- Маргарита Кузманова- 30 %.

2. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаващи 25 % от капитала на други дружества, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети. Същите имат участие в други дружества както следва:

- Лилия Борисова Попова – съдружник в „Л енд Т Груп“ ООД и член на Съвета на директорите на „РОСИЛЕКС 2005“ ЕАД.
- Росица Кирова – член на Съвета на директорите на „Росилекс 2005“ ЕАД.
- Сърджан Зечевич – няма участия в други дружества, регистрирани в България.
- Маргарита Кузманова Кузманова- едноличен собственик на капитала на „Бюти Соушъл Хаус“ ЕООД, „Будекс МК“ ЕООД, „Марекс МК“ ЕООД, съдружник в „ЛСЛ Табако“ ООД, „Л енд Т Груп“ ООД, „Бюти Естейт Къмپъни“ ООД, член на Съвета на директорите на „Росилекс 2005“ ЕАД.

С дружествата, в които членовете на Съвета на Директорите имат участия няма реализирани сделки по необичайни цени.

3. Сключени през 2019 година договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия – няма каквито и да е договори с членовете на СД, отклоняващи се от пазарните условия.

12. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

В началото на месец март 2020 г., в страната се проявява пандемия от инфекциозно заболяване, причинено от корона вирус (Ковид 19). С решение на Народното събрание от 13.03.2020 г. е обявено извънредно положение, но поради влошаване на ситуацията на 24.03.2020 г. Правителството публикува „Закон за мерките и действията по време на извънредно положение“, като се въвеждат и много извънредни мерки, отнасящи се до бизнеса, а и за населението. Това събитие, за проверяването и заверяването дружество, е съществено, но е некоригиращо по смисъла на СС 10.

13. ПЕРСПЕКТИВИ, РАЗВИТИЕ И ПРОГНОЗА ЗА 2020 ГОДИНА

При оповестяване на информацията, обективно са отразени :

- Достигната степен на развитие на дружеството чрез икономическите показатели, съпоставимостта, показателите за ефективност и рентабилност за 2019 г.

Установените по баланса вземания и задължения са анализирани и потвърдени.

Съгласно изложените данни, „Джей и Ел Център“ АД е действащо дружество през 2019 г., каквито са и намеренията на Съвета на директорите за следващите отчетни периоди.

14. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

За отчетната 2019 година „Джей и Ел Център“ АД няма отчетени разработки, свързани с научно техническото развитие поради липса на необходимост от такава. Годишният финансов отчет е съставен и подписан от г-жа Маргарита Кузманова, а одобрен от ръководителя Лилия Борисова Попова. Всички въпроси, свързани с инвестиции, финансово обезпечение, договори и търговски взаимоотношения са контролирани и ръководени от г-жа Лилия Попова – изпълнителен директор.

Годишният финансов отчет за 2019 г. е проверен и заверен от регистрирания одитор Маргарита Николова Кошутанска дипл. № 0133/1992 г., с която е сключен съответния договор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет.

Няма други събития и показатели, които би следвало да се оповестят в доклада за дейността за 2019 г. на „Джей и Ел Център“ гр. София.

Дата: 22.06.2020 г.

Съвет на директорите:

1. Лилия Б. Попова

2. Росица Кирова

3. Сърджан Зечевич

