

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

през 2012 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2012 г. до 31 декември 2012 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за Счетоводството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е акционерно дружество със 100% частна собственост. Дружеството се помещава на адрес: гр.София 1124, район Средец, бул.Цариградско шосе №47 А.

През 2012 органът на управление е Съвет на директорите в състав:

г-н Христо Теодоров Илиев – Председател на СД

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

г-н Димитър Бончев Савов -Зам.председател на СД.

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

На г-н Христо Илиев и г-н Димитър Савов като членове на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения през 2012 г.

I.Акционерен капитал: Дружеството е с капитал 54 500 лв.

Брой акции: 27 250 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 2 лв. всяка една от тях.

Предмет на дейност на Дружеството е:

Посреднически и консултантски услуги при сделки с недвижими имоти

Управление на недвижими имоти

Обучение, квалификация и преквалификация на консултанти на недвижими имоти със създадената своя „Адрес Академия“;

Посредничество при получаване на банкови на кредити;

Посредничество при изготвяне на експертни оценки на недвижими имоти.

Управление на капитали за инвестиции в недвижими имоти.

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

През 2012 г. Ей Джи Кепитъл АД обратно изкупува 1500 броя поименни акции на Адрес Недвижими Имоти Ад собственост на Акредо Истейтс ЕООД на стойност 3000 лв. Изплатен е дивидент на същите в размер на 11 440 лв.

През отчетната година Ей Джи Кепитъл АД продава на г-н Георги Павлов 2 725 брой налични, обикновени, поименни акции с право на глас с номинална стойност 2 лв. на обща стойност 5 450 лв.

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

Членовете на Съвета на директорите могат да придобиват акции в дружеството само с решение на Общото събрание на акционерите на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

IV. Промени в седалището и капитала на дружеството

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

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

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Ей Джи Кепитъл АД	75,41 %	20 550	2.00 лв.	41 100.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.59 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Георги Бончев Павлов	20.00 %	5450	2.00 лв	10 900.00 лв.
Всичко:	100.00%	27 250	2.00 лв.	54 500.00 лв.

Към 31.12.2012 основния капитал на дружеството в размер на 54 500.00 лв. е напълно внесен.

За 2012 г. дружеството реализира счетоводна печалба в размер на 88 хил.лв, печалба след разходи за данъци- 137 хил.лв

V. Промени в дейността на дружеството.

През 2012 г. промени в основната дейност на Адрес няма .

В съответствие със стратегията за развитие на франчайз системата, като утвърдена форма на бизнес в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти, през 2012 г. продължават да функционират франчайз канторите в градовете - Благоевград, Стара Загора, Сливен, Ямбол, Сандански, Перник, Добрич, Хасково, Велико Търново, Кърджали, Елена, Каварна, Балчик, Бургас, Пазарджик, Кюстендил и Банско.

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

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

VII. Възнаграждения на Съвета на Директорите.

През текущата година предприятието е начислило възнаграждения в размер на 24 хил.лв

На г-н Христо Илиев и г-н Димитър Савов като членове на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения през 2012 г.

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

VIII. Договори сключени между Адрес Недвижими Имоти АД и членове на Съвета на Директорите.

През 2012 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица, които са извън обичайната дейност на Адрес Недвижими Имоти АД или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. Дъщерни предприятия

Адрес Недвижими Имоти АД няма дъщерни дружества.

X. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Ръководството е изготвило приложения към финансовия отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. През 2012 г. е прилагана последователно адекватна счетоводна политика като е спазен принципа на предпазливост при оценка на активите, пасивите, приходите и разходите. Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие.

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

XI. Финансово състояние на дружеството

За изтеклата година Дружеството отчита счетоводна печалба 137 хил.лева. През отчетният период бе внедрен нов уеб сайт на Адрес на стойност 60 хил.лева, закупени са четири броя автомобили на стойност 60 хил.лв. Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2012г. са общо в размер на 2 799 хил.лв., при отчетени 2 602 хил.лв. за предходната г., като е реализиран 7.57 % ръст на приходите спрямо 2011 г. През 2012 г. най-голям дял от приходите имат комисионните от посредничеството при сделки с недвижими имоти и консултантски услуги в сферата на недвижимите имоти. Общият размер на разходите за оперативна дейност на компанията по Отчета за приходи и разходи за 2012г. е 2 724 хил.лв, което е с 9.05% ръст спрямо разходите от предходната 2011 г.

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

Анализа на активите и пасивите на предприятието

Актив	Абсолютна стойност в хил.лв			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Дълготрайни материални активи	576	749	-173	62.34%	75.58%	-13.24%
Дълготрайни нематериални активи	213	100	113	23.05%	10.09%	12.96%
Дългосрочни вземания	21	8	13	2.27%	0.81%	1.47%
Разходи за бъдещи периоди	114	134	-20	12.34%	13.52%	-1.18%
Всичко дълготрайни активи.	924	991	-67	100.00%	100.00%	0.00%
Материални запаси	2	2	0	0.16%	0.16%	0.00%
Краткосрочни вземания	463	363	100	37.70%	29.23%	8.48%
Други краткосрочни вземания	103	107	-4	8.39%	8.62%	-0.23%
Краткосрочни вземания от свързани лица	230	163	67	18.73%	13.12%	5.61%
Парични средства	430	607	-177	35.02%	48.87%	-13.86%
Всичко краткотрайни активи	1228	1242	-14	100.00%	100.00%	0.00%
Пасив	Абсолютна стойност в хил.лв			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Основен капитал	55	55	0	3.15%	3.42%	-0.27%
резерви	2260	2260	0	129.59%	140.63%	-11.05%
финансов резултата	-571	-708	137	-32.74%	-44.06%	11.32%
Собствен капитал	1744	1607	137	100.00%	100.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	84	175	-91	-3.00%	2.65%	-5.65%
Задължения към финансови предприятия	46	0	46	-1.64%	0.00%	-1.64%
Задължения по търговски заеми	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.
Задължения по облигационни заеми	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.
Отсрочени данъци	-158	-109	-49	5.64%	-1.65%	7.29%
Други дълготрайни пасиви	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.	лв.
Всичко дългосрочни пасиви	-28	66	-94	1.00%	1.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	190	337	-147	43.58%	61.83%	-18.26%
Задължения към финансови предприятия	18	5	13	4.13%	0.92%	3.21%
Задължения към доставчици и клиенти	75	73	2	17.20%	13.39%	3.81%
Задължения по търговски заеми	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Задължения към персонала	85	75	10	19.50%	13.76%	5.73%
Задължения към осигурителни предприятия	26	30	-4	5.96%	5.50%	0.46%
Данъчни задължения	42	25	17	9.63%	4.59%	5.05%
Провизии	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Всичко краткосрочни задължения	436	545	-109	100.00%	100.00%	0.00%

Анализ на приходите и разходите

Измерител	текуща година	предходна година	Увеличение/ Намаление
Приходи от дейността	2847	2665	182
Разходи за дейността	2724	2498	226
Печалба преди лихви, данъци и амортизации (EBITDA)	437	517	-80
EBITDA/приходи от дейността	15.35%	19.40%	-4.05%
Печалба преди лихви и данъци (EBIT)	123	167	-44
EBIT/Приходи от дейността	4.32%	6.27%	-1.95%
Печалба преди данъци	88	148	-60
Чиста печалба	137	159	-22
Паричен поток			
(чиста печалба+амортизация)	451	509	-58
Текущи активи	1228	1242	-14
Текущи пасиви	436	560	-124

Коефициенти за ликвидност и тяхната интерпретация.

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

Съотношения за платежеспособност	Начин за изчисление	Коефициент	Препоръчителни стойност
I.Коефициент за обща ликвидност /коефициент на покритие/	$Кол = \frac{КА}{КП}$	2.82%	Интерпретация-характеризира степента,в която ликвидните активи превишават краткосрочните задължения Норма-нормална 1.25-1.25,много добра над 2%
II.Коефициент за Бърза ликвидност /киселинен тест/	$КБл = \frac{(КА - МЗ)}{КП}$	2.81%	Интерпретация-характеризира степента,в която ликвидните активи,намалени със запасите,покриват краткосрочните задължения на предприятието Норма-нормална над 1
III.Коефициент за Незабавна ликвидност	$Кнл = \frac{(КФА + ПС)}{КП}$	0.99%	Интерпретация-характеризира способността на предприятието с краткосрочни финансови активи и парични средства да покрие незабавно своите краткосрочни задължения норма-нормална над 0.5

IV.Коефициент за Абсолютна ликвидност	Кал=ПС/КП	0.99%	Интерпретация-характеризира степента, в която най-ликвидните активи на предприятието покриват краткосрочните задължения Норма-нормална над 0.20-0.25
---------------------------------------	-----------	-------	---

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

Коефициенти на Финансова устойчивост

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

Съотношения за платежоспособност	Коефициент	Препоръчителни стойност
I.Коефициент на финансова автономност/К на финансов риск/	3.08%	Интерпретация-равнището на на финансовия риск е толкова по-голям, колкото Кфа е по-малък от 1 Норма > 1
II.Коефициент на концентрация собствения капитал /финансова автономност/	0.75%	Интерпретация-Собствения капитал трябва да покрива половината от активите на бизнеса, за да функционира нормално Норма > 0.5
III.Коефициент на финансов левъридж /коефициент на задлъжнялост/	0.32%	Интерпретация-Коефициентът е реципрочен на коефициента Кфа и характеризира финансовата зависимост на бизнеса от кредитори норма 0.25-1
IV.Коефициент на маневреност на собствения капитал	0.63%	Интерпретация-характеризира ликвидната част от собствения капитал Норма < 1
V.Коефициент на покритие на лихвените плащания	3.44%	Интерпретация-колко пъти печалбата преди лихви и данъци покрива дължимите лихви по кредитите Норма 1-1.5
VI.Коефициент на осигуреност със собствен капитал	0.63%	Интерпретация-при коефициент по-голям от 0.1, бизнесът разполага с достатъчно собствен оборотен капитал Норма-0.1 до 0.5
VII.коефициент на финансова устойчивост	0.94%	Интерпретация-показва как час от активите са финансирани с постоянен капитал Норма 0.5-0.7

Показателите за финансова устойчивост на Адрес Недвижими Имоти АД позволяват да се оцени способността на фирмата да изплаща дългосрочните си дългове, да привлече допълнителен капитал без риск да загуби финансовата си устойчивост, да съхрани независимостта си от кредитори със собствени средства генерирани от обичайната дейност на дружеството.

Коефициенти за рентабилност.

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

Съотношения за рентабилност	Начин за изчисление	Коефициент
Рентабилност на приходите от продажби	Финансов резултат(EBIT) /Приходи от продажби	4.43%
Рентабилност на собствения капитал	Финансов резултат(нетна печалба) /Собствен капитал	5.05%
Рентабилност на инвестирания капитал	Финансов резултат(EBIT)/Собствен капитал+ДЗ	6.62%
Рентабилност на активите	Финансов резултат(EBIT)/Реални активи	13.09%
Рентабилност на привлечения капитал	Финансов резултат(EBIT)/Привлечен капитал	21.91%
Рентабилност на пасивите	Финансов резултат(EBIT)/Пасиви	5.37%

При анализа на рентабилността следва да се отдели внимание на рентабилността на продажбите, на дълготрайните активи. Нарастването на ефективността, доходността и рентабилността е свързано с повишаване на стопанските резултати на дружеството.

Нарастването на ефективността, доходността и рентабилността се постига при Адрес Недвижими Имоти АД чрез въвеждане във фирмата на нови модерни техники, рационализиране на организацията на стопанския процес, на организацията на труда и на организацията на нейното управление.

XII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Валутен риск: Валутният риск е свързан с негативно движение на валутния курс на посочената валута спрямо българския лев. Към 31.12.2011 г. няма валутни активи и пасиви, възникнали в предходни периоди деноминирани в щатски долари, които да не са закрити. Дружеството целенасочено насочва операциите си в евро или лева. Адрес Недвижими Имоти АД не е изложена на валутен риск.

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

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

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

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

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

Ликвиден риск-отразява се в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посреща безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската дейност.

XIII. Стратегическият план за развитие на Адрес за 2013 г. обхваща следните основни цели:

Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез широко изградена мрежа от офиси в България.

Популяризиране и налагане на франчайза, като се привличат и сключват договори с нови партньори.

Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти.

Разширяване рекламата на търговската марка „Адрес“, използвайки различни начини за рекламиране - специализирана преса, интернет, националните медии, изложения за имоти, презентации и семинари, информационни табла и брошури с голям тираж, билбордове и др.

Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес в страната.

Поддържане на високия професионализъм на консултантите на недвижими имоти чрез организиране и провеждане на специализирани и корпоративни, вътрешни и външни обучения и курсове от „Адрес Академия“.

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

Не са настъпили никакви събития между датата на баланса и датата на неговото изготвяне и приемане, които да оказват съществено влияние.

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

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

Гл. счетоводител

/Велика Стойменова/



Изпълнителен директор

/Георги Павлов/

