

ЛИФТ СЕРВИЗ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. Финансово състояние и резултати от дейността.

Основна дейност

„ЛИФТ СЕРВИЗ“ АД е дружество, създадено е през 1998 г. Основна цел на дружеството е придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на недвижими имоти, парцели, промишлена и селскостопанска земя и други.

През 2018 г. дружеството реализира положителен финансов резултат, който преди облагане възлиза на 3 х.лв. Финансовото състояние на дружеството е стабилно. То управлява паричните си потоци, отчитайки спецификата на българската икономическа среда. Финансовата политика на дружеството е в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство за 2018 г. За база за изготвянето на финансовите си отчети то е възприело Националните счетоводни стандарти. Основните принципи, методи за отчитане на активите и пасивите и признаването на разходите и приходите са подробно изложени в приложенията към годишния финансов отчет.

Човешки ресурси

Към 31.12.2018 г. общият брой на персонала в дружеството е 3 служители – съвет на директорите.

Начислените и изплатени средства за РЗ за изтеклата година е в размер на 19 хил.лв., а начислените и внесени осигуровки в размер на 2 хил.лв.

Дружеството стриктно спазва трудовото и осигурително законодателство в България и се стреми да осигурява максимално добри и безопасни условия на труд за своя персонал.

Анализ на продажбите и структурата на разходите

Основният дял от приходите на дружеството, 96,67% е от получени наеми в размер на 33 х.лв. Разходите за обичайна дейност са в размер на 30 хил.лв., в т.ч. разходи за външни услуги – 3 хил.лв., разходи за амортизации 3 хил.лв, разходи за заплати 19 хил.лв. и разходи за осигуровки 2 хил.лв. и други разходи – 3 х.лв.

Търговски процес

„ЛИФТ СЕРВИЗ“ АД извършва отдаване под наем на имоти, при задълбочено проучване на пазара и анализ на финансовото състояние. „ЛИФТ СЕРВИЗ“ АД се отчита редовно и стриктно пред българското данъчно законодателство, спазвайки всички законови норми.

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с ДМА от следните групи:

- Съоръжения и други с балансова стойност към 31.12.2018 – 5 хил.лева;
- Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2018 г. – 185 х.лв.

Капиталова структура

„ЛИФТ СЕРВИЗ“ АД е акционерно дружество. Собственици на акционерния капитал на дружеството са: Асансьорни сервиси София АД-184000 бр.акции -48,94%, Зем Груп-64000 бр.акции и Лизинг Консулт АД-128000 бр.акции – 34,04%.

Основният капитал на дружеството към 31.12.2018 г. възлиза на 376 х.лв.

Капиталът е разпределен в 376 хил.броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Система за управление на качеството

Дружеството е провело мероприятия и програми, насочени към подобряване качеството на работа.

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

През 2018 г. няма предприети такива действия.

III. Информация за придобиване на собствени акции, изисквани по реда на чл.187д от Търговския закон

През 2018 г. не са придобивани собствени акции.

IV. Наличието на клонове на предприятието

„ЛИФТ СЕРВИЗ“ АД няма регистрирани клонове.

V. Управление на финансов риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск /включва валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск/, кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и форми на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото неговите операции и сделки не са деноминирани в чуждестранна валута.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото те са само наеми.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в следните групи: парични средства, вземания по заеми. За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

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 за финансиране на стопанската си дейност.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмислят краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Дружеството разполага с ликвидни средства за посрещане на текущите си задължения.

VI. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на отчета.

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да бъдат отразени в годишния финансов отчет за 2018 г.

VII. Предвиждано развитие на дружеството.

Финансовият отчет на дружеството е разработен от ръководството при спазването на принципа-предположение за действащо предприятие. Ръководството декларира че информацията съдържаща се в отчетите е правилна и безпорна, и по категоричен начин доказва жизнеспособността на предприятието. Ръководството на дружеството заявява изричното си намерение че, предприятието ще продължи дейността си като действащо такова и в обозримото бъдеще/минимум следващата отчетна година/. Основните аспекти на развитие за дейността му в краткосрочен и дългосрочен план, са свързани с усъвършенстване обслужването на клиентите, търсенето на нови пазарни ниши, подобряване на качеството на предоставяните услуги, оптимизиране на разходите. Имайки предвид задълбочаващата се европейска интеграция, ръководството очаква положителни резултати от реализацията на

целите и плановете, както и позитивното отражение на тези резултати върху бъдещите финансови резултати.

VIII. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на дружеството са:

• Коефициент на рентабилност на общите приходи	0.117
• Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.015
• Коефициент на капитализация на активите	0.015
• Коефициент на обща ликвидност	74,00
• Коефициент на платежоспособност	264.00
• Коефициент за ефективност на разходите	1.13
• Коефициент за ефективност на приходите	0.882

София, 15.02.2019 г.

Изп.Директор:

/ Нели Бъчварова/

