

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД

**за дейността за годината,
завършваща на 31.12.2019 г.**

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Г-н Христо Илиев

Г-н Георги Павлов

Г-жа Весела Илиева

Г-жа Гертана Тенекеджиева

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

гр. София, пл. Света Неделя № 4, ет. 6.

РЕГИСТЪР И РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

ЕИК по Булстат: 130520890

ОДИТОР

Владимир Христов

Гр. София, ул. Деян Белишки 40-42

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД е акционерно дружество със 100% частна собственост, учредено на 18.04.2001 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. Света Неделя № 4, ет. 6.

I. Органи на дружеството

АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите:

Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно лице или юридическо лице. Същият се избира за срок от 5 години и се състои от четирима члена както следва:

- г-н Христо Теодоров Илиев - Председател на СД;
- г-жа Гергана Събева Текекеджиева - Изпълнителен директор (Изпълнителен член);
- г-жа Весела Теодорова Илиева – Изпълнителен член;
- г-н Георги Бончев Павлов - Член на СД.

Дружеството се представлява от г-жа Гергана Събева Тенекеджиева и г-жа Весела Теодорова Илиева поотделно.

Акционерен капитал:

Капиталът на дружеството е в размер на 54 500 лв. разпределен на 27 250 обикновени, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 2 лв. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

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

Акции на дружеството могат да бъдат придобивани само от „Ей Джи Кепитъл“ АД или негови дъщерни дружества. По решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от капитала на дружеството, акции могат да бъдат придобити и от трети лица, неотговарящи на условията по предходното изречение.

През 2019 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, както и негови акции не са придобивани от други дружества.

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

Акции могат да бъдат придобивани само от „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ“ АД или негови дъщерни дружества. По решение на Общото Събрание на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от капитала на дружеството, акции могат да бъдат придобити и от трети лица, отговарящи на условията по горното изречение.

IV. Промени в седалището и капитала на дружеството

АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД е 100 % частна собственост, като структурата на собствеността е разпределена по акции, 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 %	5 450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Всичко:	100.00 %	27 250	2.00 лв.	54 500.00 лв.

Регистрираният капитал на компанията възлиза на 54 500 лв., разпределен на 27 250 броя акции с номинална стойност от 2 лева всяка една от тях и е напълно внесен.

V. Промени в дейността на дружеството

През 2019 г. промени в основната дейност на Адрес Недвижими Имоти АД няма.

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 4/четирима/ члена. Член на СД може да бъде всяко дееспособно физическо или юридическо лице.

VII. Възнаграждения на Съвета на Директорите

През 2019 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 332 хил. лв. (2018: 331 хил. лв.).

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

VIII. Договори по чл. 240б от Търговския Закон сключени между „Адрес Недвижими Имоти“ АД и членове на Съвета на Директорите.

През 2019 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица по чл. 240 б от Търговския закон, които излизат извън обичайната му дейност и 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 Приложението към финансовия отчет за 2019 г. в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

Този отчет е одитиран от г-н Владимир Христов, с регистрационен номер 0546.

XI. Финансово състояние на дружеството

За изтеклата година Дружеството отчита счетоводна печалба след облагане с данъци в размер на 508 хил. лв.

През отчетният период са направени инвестиции в размер на 611 хил. лв. както следва:

- за машини, съоръжения и оборудване – 83 хил. лв.;
- за нови автомобили - 40 хил. лв.;
- нематериални дълготрайни активи - 488 хил. лв.

Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2019 г. са общо в размер на 6 116 хил. лв. при отчетени 5 279 хил. лв. за предходната година.

Общият размер на разходите за оперативна дейност на дружеството по Отчета за приходи и разходи за 2019 г. е 5 686 хил. лв. при отчетени през предходната 4 752 хил. лв., което е с 19.65 % ръст спрямо разходите от предходната 2018 г.

Анализът 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.

Анализ 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 нематериални активи	1059	1247	-188	62.66%	64.81%	-2.15%
Дълготрайни материални активи	563	659	-96	33.31%	34.25%	-0.94%
Дългосрочни вземания	47	0	47	2.78%	0.00%	2.78%
Отсрочени данъци	21	18	3	1.24%	0.94%	0.31%
Всичко дълготрайни активи	1690	1924	-234	100.00%	100.00%	0.00%
Материални запаси	0	2	-2	0.00%	0.14%	-0.14%
Краткосрочни вземания	547	800	-253	24.20%	56.90%	-32.70%
Други краткосрочни вземания	88	103	-15	3.89%	7.33%	-3.43%
Краткосрочни вземания от свързани лица	271	50	221	11.99%	3.56%	8.43%
Парични средства	1332	424	908	58.94%	30.16%	28.78%
Разходи за бъдещи периоди	22	27	-5	0.97%	1.92%	-0.95%
Всичко краткотрайни активи	2260	1406	854	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	4.95%	3.97%	0.97%
резерви	549	549	0	49.37%	39.64%	9.73%
финансов резултат	508	781	-273	45.68%	56.39%	-10.71%
Собствен капитал	1112	1385	-273	100.00%	100.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	53	71	-18	0.41%	0.40%	0.01%
Задължения към финансови предприятия	76	107	-31	0.59%	0.60%	-0.01%
Задължения по търговски заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	-	-	-
Други дълготрайни пасиви	-	-	0	-	-	-
Всичко дългосрочни пасиви	129	178	-49	1.00%	1.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	1408	677	731	51.97%	38.31%	13.66%
Задължения към финансови предприятия	71	74	-3	2.62%	4.19%	-1.57%
Задължения към доставчици и клиенти	132	143	-11	4.87%	8.09%	-3.22%
Задължения по търговски заеми	-	-	0	0.00%	0.00%	0.00%
Задължения към персонала	282	249	33	10.41%	14.09%	-3.68%
Задължения към осигурителни предприятия	72	47	25	2.66%	2.66%	0.00%
Данъчни задължения	114	63	51	4.21%	3.57%	0.64%
Други задължения	630	514	116	23.26%	29.09%	-5.83%
Всичко краткосрочни задължения	2709	1767	942	100.00%	100.00%	0.00%

Анализ на приходите и разходите

Измерител	текуща година	предходна година	Увеличение/ Намаление
Приходи от дейността	6 269	5 643	626
Разходи за дейността	5 703	4 771	932
Печалба преди лихви, данъци и амортизации (EBITDA)	986	1 267	-281
EBITDA/приходи от дейността	15.73%	22.45%	-6.72%
Печалба преди данъци	566	872	-306
Чиста печалба	508	781	-273

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=КА/КП	0.83%	Интерпретация-характеризира степента, в която ликвидните активи превишават краткосрочните задължения Норма-нормална 1.25, много добра над 2%
II.Коефициент за Бърза ликвидност /киселинен тест/	КБл=(КА-МЗ)/КП	0.83%	Интерпретация-характеризира степента, в която ликвидните активи, намалени със запасите, покриват краткосрочните задължения на предприятието Норма-нормална над 1
III.Коефициент за Абсолютна ликвидност	Кал=ПС/КП	0.49%	Интерпретация-характеризира степента, в която най-ликвидните активи на предприятието покриват краткосрочните задължения Норма-нормална над 0.20-0.25

Анализът на показателите на Адрес Недвижими Имоти АД обобщава една финансова устойчивост на бизнеса, позволяващо на дружеството да функционира в условията на риск и променяща се бизнес среда, осигурявайки платежеспособност, 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 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/Приходи от продажби	8.31%
Рентабилност на собствения капитал	Финансов резултат/Собствен капитал	45.68%
Рентабилност на активите	Финансов резултат/Реални активи	12.86%
Рентабилност на пасивите	Финансов резултат/Пасиви	17.90%

XII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни видове финансови рискове. За това 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 31.12.2019 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 изложен на валутен риск.

Финансов риск: Финансовият риск представлява допълнителна несигурност, при използване на привлечени 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 капитали. За финансовата устойчивост е значим риска 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. 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: Компанията извършва своята дейност в изключително конкурентна среда. Основните механизми за контролиране на негативните отражения на 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 представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислени обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени, където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск: Съществува при ситуации, в които дружеството не е в състояние да посреща безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Адрес Недвижими Имоти АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален запас парични средства за финансиране на стопанската си дейност.

XIII. Стратегическият план за развитие на Адрес Недвижими Имоти АД за 2020 г. обхваща следните основни цели:

- Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез широко изградена мрежа от офиси в България;
- Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти;
- Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес в страната.

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

В началото на март 2020 г. разпространението на новия вирус COVID-19 прераства в глобална пандемия, което беше обявено от Световната здравна организация (WHO). На 13 март 2020 г. Българското правителство въведе извънредно положение в страната, във връзка с разпространението на вирусните инфекции в страната. Ръководството отчита и се съобразява с всички мерки, наложени във връзка с извънредното положение.

Ръководството следи развитието на пандемията COVID-19 и е в постоянен процес на оценка на потенциалните ефекти за бизнеса на Дружеството и неговото финансово представяне и финансово състояние. Ръководството предприема мерки за оценка на този риск и неговото управление, до колкото това е възможно. Ръководството отчита и се съобразява с всички мерки, предприети от Българското правителство във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. извънредно положение в страната. Всички служители са инструктирани за мерките за безопасност. Прави се засилена дезинфекция, раздадени са лични предпазни средства. Организирано е физическо разделяне на персонала. Администарцията работи в режим на работа от разстояние (хоум офис). Разбира се, развитието на пандемията и нарастването на разпространението и в Европа може да

доведе до нарушаване на логистичните връзки и снабдителните вериги, до рецесия и влошени условия на бизнес. Ръководството анализира ситуацията и отчита всички възможни сценарии, разработвайки съответни планове за действие. Към момента не е възможно да се оцени количествено възможния ефект от разрастването на пандемията. Ръководството счита, че тези обстоятелства не създават значителна несигурност относно възможността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

След датата на баланса до датата на оторизиране на годишния финансов отчет за публикуване не са настъпили други значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

XV. 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.

Изпълнителен директор:

/Гертана Тенекеджиева/

