

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА “АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
гр. София**

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на акционерно дружество “АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в Република България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад “Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от

Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в Република България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г. /утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г./. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в Република България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в Република България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за

осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

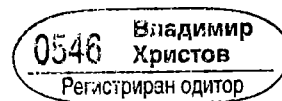
Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

регистриран одитор Владимир Христов



София, Ул. "Деян Белишки" 40-42, ет. 4, ап. 28

08 май 2018 г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2017 Г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Съдържание

Отчет за приходите и разходите

Счетоводен Баланс

Отчет за собствения капитал

Отчет за паричните потоци

Справка за движението на дълготрайните активи

Пояснителни бележки

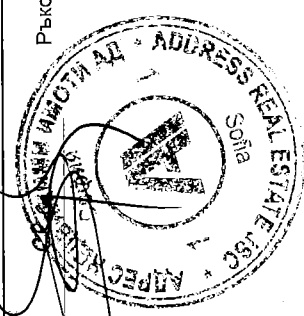
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2017 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		Бел	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Бел	Сума (в хил. лв.)	
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
	1	2					1	2
А. Разходи				Б. Приходи	А			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:			5456	5369
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:				а) продукция				
а) суровини и материали	1729	1442		б) стоки				
б) външни услуги	136	139		в) услуги			5456	5369
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	1593	1303		2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство				
а) разходи за възнаграждения	2400	2345		3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин				
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	2112	2069		4. Други приходи, в т.ч:			138	59
- осигуровки, свързани с пенсии	288	109		- приходи от финансиране				
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	322	313		Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)			5594	5428
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	322	313		5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:				
- разходи за амортизация	322	313		- 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.:	184	204		7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:			23	7
а) балансова стойност на продадените активи	2	5		а) приходи от предприятия от група			12	2
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	4635	4304		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.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)			23	7
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове								
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	20	18						
а) разходи, свързани с предприятия от група	6	7						
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи	1							

Забелка: изготвено одиторски документ!
 08.05.2018г.
 Сирин

0546 Владимир Христов
 Регистриран одитор



НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2017	31.12.2016			31.12.2017	31.12.2016
A		1	2	A		1	2
Общо финансови разходи (6 + 7)		20	18				
8. Печалба от обичайна дейност		962	1113	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4655	4322	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		5617	5435
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		962	1113	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		95	112				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		867	1001	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел A)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		5617	5435	Всичко (Общо приходи + 10)		5617	5435

Дата на съставяне: 20.03.2018

Съставител: Мирослава Пеева

Ръководител:

Георги Павлов

(Handwritten signature)

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2017 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
		31.12.2017	31.12.2016		
а		1	2	а	
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал	
Б. Негекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	55
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				IV. Резерви	
3. Търговска репутация				1. Законови резерви	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:		275	309		
II. Дълготрайни материални активи					
1. Земи и сгради, в т.ч.:		133	138	3. Резерв съгласно учредителен акт	459
- земи		1	1	4. Други резерви	549
- сгради		132	137	Общо за група IV:	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		103	120	V. Нагрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	0
3. Съоръжения и други		468	382	- неразпределена печалба	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		377		- непокрита загуба	0
Общо за група II:		1 081	679	Общо за група V:	
III. Дългосрочни финансови активи				VI. Текуща печалба (загуба)	867
1. Акции и дялове в предприятия от група					1 471
2. Предоставени заеми на предприятия от група				Общо за раздел А:	1 605
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				Б. Провизии и сходни задължения	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
5. Дългосрочни инвестиции				2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
6. Други заеми				- отсрочени данъци	
7. Изкупени собствени акции				3. Други провизии и сходни задължения	
номинална стойност	хил. лв	х	х	Общо за раздел Б:	0
Общо за група III:		0	0	В. Задължения	
IV. Отсрочени данъци		17	17	1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	0
Общо за раздел Б:		1 373	1 049	до 1 година	
В. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година	
I. Материални запаси				2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	205
				Т.ч.:	191
				до 1 година	87
				над 1 година	127
				3. Получени аванси, в т.ч.:	0

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Бел.	31.12.2017	31.12.2016	Бел.	31.12.2017	31.12.2016
а			1	2	а	1	2
1. Суровини и материали					до 1 година		
2. Незавършено производство					над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			2	2	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	116	130
- продукция					до 1 година	116	130
- стоки			2	2	над 1 година		
4. Предоставени аванси					5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0
Общо за група I:			2	2	до 1 година		
III. Вземания					над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			519	440	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	350	268
над 1 година					до 1 година	274	181
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			51	526	над 1 година	76	87
над 1 година					7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:					до 1 година		
над 1 година					над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:			154	262	8. Други задължения, в т.ч.:	382	320
над 1 година			30	40	до 1 година	382	320
Общо за група II:			724	1 228	над 1 година		
III. Инвестиции					- към персонала, в т.ч.:	187	179
1. Акции и дялове в предприятия от група					до 1 година	187	179
2. Изкупени собствени акции					над 1 година		
номинална стойност	хил. лв		х	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:	41	50
3. Други инвестиции					до 1 година	41	50
Общо за група III:			0	0	над 1 година		
IV. Парични средства, в т.ч.:					- данъчни задължения, в т.ч.:	79	51
- брой			15	2	до 1 година	79	51
- в безсрочни сметки (депозити)			379	180	над 1 година		
Общо за група IV:			394	182	Общо за раздел B, в т.ч.:	1 053	909
Общо за раздел B:			1 120	1 412	до 1 година	850	718
Г. Разходи за бъдещи периоди			31	53	над 1 година	203	191
					Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:	0	0
					- финансирания		
					- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+В+Г)			2 524	2 514	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	2 524	2 514

Дата на съставяне: 20.03.2018 Съставител:

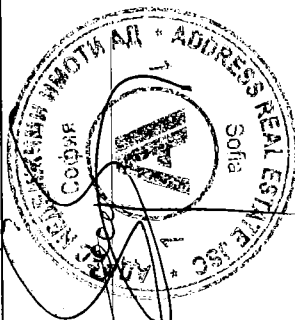
Мирослава Пеева

Ръководител:

Георги Павлов

Завършено от: 08.05.2018г.
Содруж.

Владимир
Христов
0546
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

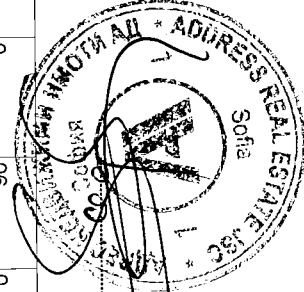
към 31.12.2017 г.

Показатели	Бележки	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				
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1. Салдо в началото на отчетния период		55	0	0	90	0	0	459	1 001	0	0	1 605		
2. Промени в счетоводната политика												0		
3. Грешки												0		
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки		55	0	0	90	0	0	459	1 001	0	0	1 605		
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
- увеличение												0		
- намаление												0		
6. Финансов резултат за текущия период											867	867		
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:									(1 001)			(1 001)		
- за дивиденди									(1 001)			(1 001)		
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		55	0	0	90	0	0	459	0	0	867	1 471		
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												0		
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)		55	0	0	90	0	0	459	0	0	867	1 471		

Дата на съставяне: 20.03.2018

Съставител: Мирослава Пеева

Ръководител: Георги Павлов



Заведен икономически контрол
08.05.2018
Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ

за паричните потоци

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2017 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2017			бел.	31/12/2016		
		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		7032	2950	4082		6938	2219	4719
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			2388	(2388)			2275	(2275)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата			115	(115)			123	(123)
7. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци			639	(639)			760	(760)
8. Плащания при разпределения на печалби			490	(490)			1237	(1237)
9. Други парични потоци от основната дейност		40	33	7		96	112	(16)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		7072	6615	457		7034	6726	308
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		16	337	(321)			286	(286)
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)		16	337	(321)		0	286	(286)

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2017			бел.	31/12/2016		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				0				0
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		300	92	208		127	683	(556)
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		5	6	(1)		1	7	(6)
5. Плащания на задължения по лизингови договори			131	(131)			45	(45)
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
7. Други парични потоци от финансовата дейност				0				0
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		305	229	76		128	735	(607)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		7393	7181	212		7162	7747	(585)
Д. Парични средства в началото на периода				182				767
Е. Парични средства в края на периода				394				182

Дата на съставяне: 20.03.2018

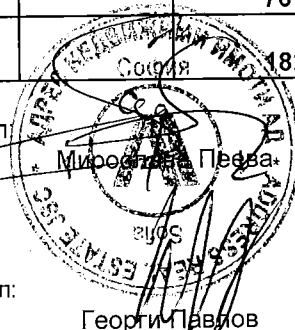
Съставител:

Ръководител:

Георги Павлов

Завършен изпитан одиторски доклад:
08.05.2018г.
Содри

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

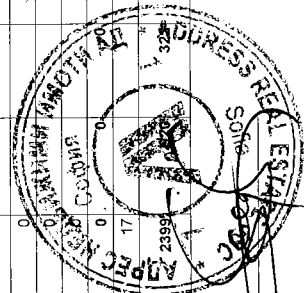


СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2017 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Проеценена стойност (4+5+6)	Амортизация				Последваща оценка		Проеценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаляване		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаляване		
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност				0			0							0	0
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	649	58		707			707	340	92		432			432	275
3. Търговска репутация				0			0	0						0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				0			0							0	0
Общо за група I:	649	58	0	707	0	0	707	340	92	0	432	0	0	432	275
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.	152	0	0	152	0	0	152	13	6	0	19	0	0	19	133
- земи	1			1			1				0			0	1
- сгради	151			151			151	13	6		19			19	132
2. Мащини, производствено оборудване и апаратура	346	78	146	278			278	227	93	145	175			175	103
3. Съоръжения и други	736	245	113	868			868	340	131	71	400			400	468
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	26	406	55	377			377				0			0	377
Общо за група II:	1260	729	314	1675	0	0	1675	580	230	216	594	0	0	594	1081
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. Отсрочени данъци	17	1	1	17			17				0			0	17
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+ II + III + IV)	1926	788	315	2399	0	0	2399	920	320	216	1026	0	0	1026	1373



Дата на съставяне: 20.03.2018

Съставител: Мирослава Пеева

Ръководител: Георги Павлов

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 31.12.2017 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е 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.

Капиталът е разпределен в 27 250 обикновени поименни акции с номинал 2.00 лева.

„Адрес Недвижими Имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Георги Бончев Павлов и Христо Теодоров Илиев поотделно.

1.2. Предмет на дейност

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- Консултантски услуги при сделки с недвижими имоти;
- Управление на недвижими имоти;
- Посредничество при получаване на банкови на кредити;
- Посредничество при изготвяне на експертни оценки на недвижими имоти.

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

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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 рабати.

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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 лихвеното 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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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, дискантирано 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 наетия 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.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Също така към датата на финансовия отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, 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.

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 2017 г. е 10% (за 2016 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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 степеня, 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 съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената 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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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.

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. ПРИХОДИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Посредничество продажби	3 274	3 243
Посредничество покупки	1 670	1 720
Посредничество наеми	333	237
Консултантски услуги	91	92
Франчайз	88	77
Общо	5 456	5 369

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за консумативи	(56)	(64)
Канцеларски материали	(15)	(35)
Рекламни материали	(17)	(22)

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

Други	(48)	(18)
Общо	(136)	(139)

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Реклами	(171)	(114)
Съобщителни	(142)	(129)
Застраховки	(60)	(13)
Обучение	(7)	(17)
Консултантски услуги	(71)	(20)
Поддръжка и административни услуги	(196)	(202)
Наеми	(593)	(513)
Охрана	(13)	(11)
Енергия	(66)	(49)
Други	(274)	(235)
Общо	(1 593)	(1 303)

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения, в т.ч.:	(2 112)	(2 069)
* възнаграждение на управленски персонал	(331)	(317)
Вноски по социалното осигуряване	(288)	(276)
Общо	(2 400)	(2 345)

7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дарение	-	(27)
Местни данъци и такси	(6)	(2)
Отчетен ДДС като разход	(1)	(5)
Малоценни	(37)	(86)
Балансова стойност на продадени активи	(2)	(5)
Отписани вземания	(27)	(52)
Други разходи	(111)	(27)
Общо	(184)	(204)

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви	(15)	(14)
Курсови разлики	(1)	-
Банкови такси	(4)	(4)
Общо	(20)	(18)

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<u>Отчет за приходите и разходите</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	954	969
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10% (2017 г.: 10%)	95	96
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	16
Общо		
<i>Алтернативни данъци</i>	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	95	112

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал, в т.ч.	55	55
* <i>внесен</i>	55	55
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	867	1 001
Общо	1 471	1 605

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2017 г. регистрираният акционерен капитал на „Адрес Недвижими Имоти” АД възлиза на 55 хил. лв., разпределени в 27 250 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 2.00 лв. за една акция.

11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Наръчници	2	2
Общо	2	2

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Съдебни вземания	50	48
Депозити	51	41
Аванси	7	-
Предоставени заеми	1	148
Вземания от клиенти	512	440
Вземания от предприятия от група	51	526
Надвнесен корпоративен данък	20	24
ДДС бъдещи периоди	22	-
Вземания от подотчетни лица	9	-
Други	1	1
Общо	724	1 228

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в разплащателни сметки	379	180
Парични средства в каса	15	2
Общо	394	182

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО

ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ, ЗАСТРАХОВАТЕЛИ И БАНКИ

	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Задължения по лизингови договори	199	173
в т.ч.:		
- до 1 г.	72	69
- над 1 г.	127	104
Задължения към застрахователи	-	16
в т.ч.:		
- до 1 г.	-	16
- над 1 г.	-	-
Задължения към банки по кредитни карти	6	2
в т.ч.:		
- до 1 г.	6	2
- над 1 г.	-	-
Общо	205	191

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Задължения към доставчици от страната	116	130
Получени аванси	-	-
Общо	116	130

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Задължения по получени заеми	87	97
Задължения за получени услуги	263	171
Общо	350	268

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ И ОСИГУРОВКИ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данък по ЗКПО	-	-
Данъци върху разходите	5	6
ДДС	50	20
Данъци върху доходите на физически лица	24	25
Социални и здравни осигуровки	41	50
Общо:	120	101

18. 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.

18.1. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица към 31.12.2017 г.

Вид на свързаност

Акционери:

„Ей Джи Кепитъл” АД

Мажоритарен акционер (75.41%)

Христо Илиев

Акционер и Председател на СД (4.59%)

Георги Павлов

Акционер и Изп. Директор (20%)

Членове на органите за управление:

Георги Павлов

Изпълнителен директор
и представляващ

Христо Илиев

Председател на Съвета на директорите

Сергей Койнов

Член на Съвета на директорите

18.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Осъществени са доставки в размер на 243 хил. лв. от „Ей Джи Кепитъл” АД за пресмониторинг, марка „Адрес”, наем офис гр. Варна, гр. София и достъп интернет.

Осъществени са услуги по посредничество при извършване на услуги свързани с недвижими имоти, посредничество при кредитиране и изготвяне на експертни оценки и административно-

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

финансово обслужване за обща стойност 302 хил. лв. на дружества от групата на „Ей Джи Кепитъл” АД:

- Ей Джи Асет Мениджмънт ЕООД - 97 хил. лв.
- Имотека АД - 107 хил. лв.;
- Юник Естейтс ООД - 5 хил. лв.;
- БЛД Триадица ЕООД - 11 хил. лв.
- БЛД Триадица 2 ООД - 82 хил.лв.

Предоставени заеми на членове на Съвета на директорите в размер 32 хил.лв.

Начислени лихви по предоставени заеми на свързани лица 12 хил. лв.

Начислени лихви по получен заем от дружеството-майка Ей Джи Кепитъл АД в размер на 6 хил. лв.

През 2016 година са осъществени следните сделки със свързани лица, както следва:

Осъществени са доставки в размер на 180 хил. лв. от „Ей Джи Кепитъл” АД за пресмониторинг, марка „Адрес”, наем офис гр. Варна, гр. София и достъп интернет.

Осъществени са услуги по посредничество при извършване на услуги свързани с недвижими имоти, посредничество при кредитиране и изготвяне на експертни оценки и административно-финансово обслужване за обща стойност 444 хил. лв. на дружества от групата на „Ей Джи Кепитъл” АД.

- Адванс Адрес Експертни Оценки ЕООД - 1 хил. лв.;
- БЛД Хоумс ЕООД - 4 хил. лв.;
- Ей Джи Асет Мениджмънт ЕООД - 80 хил. лв.;
- Домино Инвест ЕООД - 70 хил. лв.;
- БЛД Софи ЕООД - 17 хил. лв.;
- Имотека АД -147 хил. лв.;
- Юник Естейтс ООД - 1 хил. лв.;
- БЛД Триадица ЕООД- 124 хил. лв.

Предоставен заем на дружеството-майка Ей Джи Кепитъл АД в размер на 452 хил. лв.

Предоставени заеми на членове на Съвета на директорите в размер на 148 хил. лв.

Начислени лихви по предоставени заеми на свързани лица 3 хил. лв.

Начислени лихви по получен заем от дружеството-майка Ей Джи Кепитъл АД в размер на 7 хил. лв.

18.3. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

1. Георги Бончев Павлов – Изпълнител директор
2. Христо Теодоров Илиев –Председател на Съвета на директорите
3. Сергей Виделов Койнов – Член на Съвета на директорите

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 331 хил. лв.

19. 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 привлечения от него заемен 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 евро/лева 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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

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 Алианцбанк България АД и SG Еспресбанк 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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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.

20. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ

Възнаграждението за независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г. възлиза на 6 хил. лв. (2016 г. - 6 хил. лв.), като не са оказвани други услуги извън услугата по независимия финансов одит.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на 20.03.2018 г.

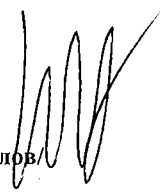
Настоящият годишен финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18.04.2018 г.

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:


/Мирослава Пеева/

Изпълнителен директор:


/Георги Павлов/

ГОДИШЕН ДОКЛАД
за дейността на
„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД
за 2017 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 2017 г. до 31 декември 2017 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за Счетоводството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е акционерно дружество със 100% частна собственост. 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 трима члена както следва:

г-н Христо Теодоров Илиев - Председател на СД;

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

г-н Сергей Видолов Койнов - Зам.председател на СД.

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

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- 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.

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 2017 г. няма придобити или прехвърлени акции на дружеството.

Дивиденди се разпределят по решение на Общото Събрание на акционерите въз основа на предложение на Съвета на Директорите при спазване на изискванията на чл. 247 от Търговския Закон.

През 2017 г. е разпределен дивидент от неразпределена печалба в размер на 1 001 хил. лв.

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, неотговарящи на условията по горното изречение.

IV. Промени в седалището и капитала на дружеството

Акционерният капитал на „Адрес Недвижими Имоти“ АД 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 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.

Към 31.12.2017 г. основният капитал на дружеството в размер на 54 500.00 лв. е напълно внесен.

За 2017 г. дружеството реализира счетоводна печалба преди отсрочени данъци и корпоративен данък в размер на 962 хил. лв. и печалба след разходи за данъци - 867 хил. лв.

V. Промени в дейността на дружеството

През 2017 г. промени в основната дейност на „Адрес Недвижими Имоти“ АД 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 2017 г. продължават да функционират франчайз канторите в градовете - Благоевград, Стара Загора, Сливен, Ямбол, Сандански, Перник, Добрич, Хасково, Велико Търново, Елена, Каварна, Балчик, 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 преизбрани 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 2017 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 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 2017 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица, 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 2017 г. в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

През 2017 г. е прилагана последователно адекватна счетоводна политика като са спазени принципите на текущо начисляване, съпоставимост на приходи и разходи, на предпазливост при оценка на активи, пасиви, приходи и разходи, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс, запазване на счетоводната политика. 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 в размер на 867 хил. лв.

През отчетният период са направени инвестиции в размер на 381 хил. лв. както следва:

- за машини, съоръжения и оборудване – 78 хил. лв.;

- за нови автомобили - 143 хил. лв.;

- други дълготрайни материални активи - 102 хил. лв.;

- нематериални дълготрайни активи - 58 хил. лв.

Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2017 г. са общо в размер на 5 456 хил.лв., при отчетени 5 369 хил.лв. за предходната година, като е реализиран 1.620 % ръст на приходите спрямо 2016 г.

	2017 г.	относителен дъл
Посредничество при продажба на недвижими имоти	3 274	60.01 %
Посредничество при покупка на недвижими имоти	1 670	30.61 %
Посредничество при наемане на недвижими имоти	333	6.10 %
Извършени консултански услуги	91	1.67 %
Приходи от франчайз	88	1.61 %
	5 456	100.00%

Общият размер на разходите за оперативна дейност на дружеството по Отчета за приходи и разходи за 2017 г. е 4 635 хил. лв., при отчетени през предходната 4 304 хил. лв., което е с 7.69 % ръст спрямо разходите от предходната 2016 г.

	2017 г.	%
Разходи за материали	136	2.94
Разходи за външни услуги	1 593	34.36
Разходи за амортизация	322	6.95
Разходи за заплати	2 112	45.57
Разходи за социални осигуровки и надбавки	288	6.21
Други разходи	184	3.97
	4 635	100.00%

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	275	353	-78	20.93%	32.42%	-11.49%
Дълготрайни материални активи	1081	679	402	77.78%	62.35%	15.43%
Дългосрочни вземания	30	40	-10	0.00%	3.67%	-3.67%
Отсрочени данъци	17	17	0	1.29%	1.56%	-0.27%
Всичко дълготрайни активи	1403	1089	314	100.00%	100.00%	0.00%
Материални запаси	2	2	0	0.20%	0.14%	0.06%
Краткосрочни вземания	519	440	79	52.37%	30.88%	21.49%
Други краткосрочни вземания	123	222	-99	0.00%	15.58%	-15.58%
Краткосрочни вземания от свързани лица	52	526	-474	4.54%	36.91%	-32.37%
Парични средства	394	182	212	39.76%	12.77%	26.99%
Разходи за бъдещи периоди	31	53	-22	3.13%	3.72%	-0.59%
Всичко краткотрайни активи	1121	1425	-304	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	3.74%	3.43%	0.31%
Резерви	549	549	0	37.32%	34.20%	3.12%
Финансов резултат	867	1001	-134	58.94%	62.37%	-3.43%
Собствен капитал	1471	1605	-134	100.00%	100.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	76	87	-11	0.55%	0.55%	0.00%
Задължения към финансови предприятия	127	104	23	0.45%	0.45%	0.00%
Задължения по търговски заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	-	-	-
Други дълготрайни пасиви	-	-	0	-	-	-
Всичко дългосрочни пасиви	203	191	12	1.00%	1.00%	0.00%
Задължения към свързани предприятия	274	181	93	32.43%	25.21%	7.22%
Задължения към финансови предприятия	78	87	-9	12.45%	12.12%	0.33%
Задължения към доставчици и клиенти	116	130	-14	14.30%	18.11%	-3.81%
Задължения по търговски заеми	-	-	0	-	-	-
Задължения към персонала	187	179	8	23.06%	24.93%	-1.87%
Задължения към осигурителни предприятия	41	50	-9	5.06%	6.96%	-1.90%
Данъчни задължения	79	51	28	9.74%	7.10%	2.64%
Провизии	-	-	0	-	0.00%	0.00%
Други задължения	75	40	35	2.96%	5.57%	-2.61%
Всичко краткосрочни задължения	850	718	132	100.00%	100.00%	0.00%

Анализ на приходите и разходите

Измерител	текуща година	предходна година	Увеличение/ Намаление
Приходи от оперативна дейност	5 594	5 428	166
Разходи за оперативна дейност	4 635	4 304	331
Печалба преди данъци	962	1 113	-151
Чиста печалба	867	1 001	-134

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/	$Кол=КА/КП$	1.28	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/	$Кбл=(КА-МЗ)/КП$	1.28	Интерпретация-характеризира степента, в която ликвидните активи, намалени със запасите, покриват краткосрочните задължения на предприятието Норма-нормална над 1
III.Коефициент за Незабавна ликвидност	$Кнл=(КФА+ПС)/КП$	1.28	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	$Кал=ПС/КП$	0.46	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 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 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, да привлече допълнителен капитал без риск да загуби финансовата си устойчивост и да съхрани независимостта си от кредиторите. Финансовата устойчивост на дружеството по същество е надеждно гарантирана платежеспособност, 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	Начин за изчисление	Коефициент	Препоръчителни стойност
I. Коефициент на финансова автономност/К на финансов риск/	$K_{\phi} = \text{Собствен капитал} / \text{Дълг}$	1.40	Интерпретация-равнището на финансовия риск е толкова по-голям, колкото K_{ϕ} е по-малък от 1 Норма > 1
II. Коефициент на концентрация собствения капитал /финансова автономност/	$K_{\phi n} = \text{собствен капитал} / \text{Сума на активите}$	0.58	Интерпретация - Собственият капитал трябва да покрива половината от активите на бизнеса, за да функционира нормално Норма > 0.5
III. Коефициент на финансов левъридж /коефициент на задлъжнялост/	$K_{\phi l} = \text{Дълг} / \text{Собствен капитал}$ $K_{\phi l} = \text{Дълг} / \text{Инвестиран капитал}$ $K_{\phi l} = \text{Дълг} / \text{Сума на активите}$	0.72	Интерпретация-Коефициентът е реципрочен на коефициента K_{ϕ} и характеризира финансовата зависимост на бизнеса от кредитори норма 0.25-1

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	15.50%
Рентабилност на собствения капитал	Финансов резултат(нетна печалба) /Собствен капитал	58.94%
Рентабилност на инвестирания капитал	Финансов резултат/Собствен капитал+ДЗ	51.79%
Рентабилност на активите	Финансов резултат/Реални активи	34.78%
Рентабилност на пасивите	Финансов резултат/Пасиви	82.34%

ХІІ. 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 31.12.2017 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 влагане 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 2018 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 франчайз, 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

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.

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.

Съставител:

/Мирослава Пеева/

Изпълнителен директор:

/Георги Павлов/