АВ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2015

на Жилфонд-Инвест ЕООД

Добрич

адрес: ул. "Генерал Киселов" №1

ЕИК: 834052321

Текущ период: 01.01.2015 - 31.12.2015
Предходен период: 1.1.2014 - 31.12.2014
Отчетна валута: български лев
Степен на точност на числата: хил. лева
Дата на съставяне: 25.01.2016

Съставител: Васил Атанасов
Ръководител: Илия Михайлов

БАЛАНС

на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
адрес: Р. България, Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1
към 31.12.2015

АКТИВ				ПАСИВ			
Раздели, групи, статии		Сума (хил. лв.) текуща година	предходна година	Раздели, групи, статии		Сума (хил. лв.) текуща година	предходна година
а		1	2	а		1	2
А	**Нетекущи (дълготрайни) активи**			**А**	**Собствен капитал**		
I	***Дълготрайни материални активи***			***I***	***Записан капитал***	***1333***	***1333***
1	Земи и сгради, в т.ч.:	5265	5519	***II***	***Резерв от последващи оценки***	***1645***	***1651***
	- земи	517	517	***III***	***Резерви***		
	- сгради	4748	5002	1	Други резерви	2078	2052
2	Машини, производствено оборудване и апаратура	32	29	***Общо за група III***		***2078***	***2052***
3	Съоръжения и други	15	6	***IV***	***Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:***		
Общо за група I		***5312***	***5554***		- неразпределена печалба	8	11
II	***Отсрочени данъци***	***1***	***2***	***Общо за група IV***		***8***	***11***
Общо раздел А		**5313**	**5556**	***V***	***Текуща печалба (загуба)***	***54***	***55***
Б	**Текущи (краткотрайни) активи**			**Общо раздел А**		**5118**	**5102**
I	***Материални запаси***			**Б**	**Задължения**		
1	Суровини и материали	4	4	1	Задължения към доставчици, в т.ч.:	199	488
Общо за група I		***4***	***4***		- до 1 година	31	34
II	***Вземания***				- над 1 година	168	454
1	Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	2	2	2	Други задължения, в т.ч.:	66	65
2	Други вземания, в т.ч.:	6	12		- до 1 година	66	65
Общо за група II		***8***	***14***		- към персонала, в т.ч.:	27	25
III	***Парични средства в т.ч.:***				- до 1 година	27	25
	- в брой	2	1		- осигурителни задължения, в т.ч.:	10	10
	- в безсрочни сметки (депозити)	87	113		- до 1 година	10	10
Общо за група III		***89***	***114***		- данъчни задължения	19	22
					- до 1 година	19	22
				Общо за раздел Б, в т.ч.:		**265**	**553**
					- до 1 година	97	99
					- над 1 година	168	454
				В	**Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:**	**31**	**33**
Общо за раздел Б		**101**	**132**		- финансирания	31	33
Сума на актива		**5414**	**5688**	**Сума на пасива**		**5414**	**5688**

Приложението е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата: 25.01.2016

Съставител: **Васил Атанасов**

Ръководител: **Иния Михайлов**

ЗАВЕРИЛ
09 FEB 2016

0421 Иванка Силвестрова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321

адрес: Р. България, Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1

за 01.01.2015 - 31.12.2015

Наименование на разходите	Сума (хил. лева)		Наименование на приходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			**Б. Приходи**		
1 Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	477	545	1 Нетни приходи от продажба, в т.ч.:	1529	1591
а) суровини и материали	147	179	а) услуги	1529	1591
б) външни услуги	330	366	2 Други приходи, в т.ч.:	17	14
2 Разходи за персонала, в т.ч.:	614	599	- приходи от финансирания	1	2
а) разходи за възнаграждения	438	433	***Общо приходи от оперативна дейност***	***1546***	***1605***
б) разходи за осигуровки, в. т.ч.:	176	166	3 Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	1	3
3 Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	255	265	***Общо финансови приходи***	***1***	***3***
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни матери-ални и нематериални активи, в т.ч.:	255	254	4 Извънредни приходи		3
- разходи за амортизация	255	254			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		11			
4 Други разходи, в т.ч.:	130	125			
Общо разходи за оперативна дейност	***1476***	***1534***			
5 Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	3	9			
Общо финансови разходи	***3***	***9***			
6 Печалба от обичайна дейност	68	65			
Общо разходи	***1479***	***1543***			
7 Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	68	68			
8 Разходи за данъци от печалбата	14	13			
9 Печалба	54	55	***Общо приходи***	***1547***	***1611***
Всичко	**1547**	**1611**	**Всичко**	**1547**	**1611**

Приложението е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата: 25.01.2016

Съставител:
Васил Атанасов

Ръководител:
Илия Михайлов

ЗАВЕРИЛ
09 FEB 2016

0421 Иванка Силвестрова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (пряк метод)

на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321

адрес: Р. България, Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1

за 01.01.2015 - 31.12.2015

Наименование на паричните потоци		Текущ период (хил. лв.)			Предходен период (хил. лв.)		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а		1	2	3	4	5	6
А	**Парични потоци от основна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1623	996	627	1698	1111	587
2	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		583	(583)		527	(527)
3	Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	1	36	(35)	3	21	(18)
4	Платени и възстановени данъци от печалбата		14	(14)	3	6	(3)
Всичко парични потоци от основна дейност		**1624**	**1629**	**(5)**	**1704**	**1665**	**39**
Б	**Парични потоци от инвестиционна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	1	21	(20)		5	(5)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност		**1**	**21**	**(20)**		**5**	**(5)**
В	**Парични потоци от финансова дейност**						
1	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми				29	29	
Всичко парични потоци от финансова дейност					**29**	**29**	
Г	**Изменение на паричните средства през периода**			**(25)**			**34**
Д	**Парични средства в началото на периода**			**114**			**80**
Е	**Парични средства в края на периода**	**X**	**X**	**89**	**X**	**X**	**114**

Приложението е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата: 25.01.2016

Съставител: **Васил Атанасов**

Ръководител: **Илия Михайлов**

ЗАВЕРИЛ

09 FEB 2016

0421 **Иванка Силвестрова**

Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321

адрес: Р. България, Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1

към 31.12.2015

	Показатели	Записан капитал (хил. лв.)	Премии от емисии (хил. лв.)	Резерв от последващи оценки (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)				Финансов резултат от минали години (хил. лв.)		Текуща печалба/загуба (хил. лв.)	Общо собствен капитал (хил. лв.)
					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	1333		1651				2052	11		55	5102
2	**Салдо след промени в счетоводната политика и грешки**	**1333**		**1651**				**2052**	**11**		**55**	**5102**
3	Финансов резултат за текущия период										54	54
4	Разпределения на печалба, в т.ч.:							41	14		(55)	
	- за дивиденти								*(33)*			(33)
5	Други изменения в собствения капитал			(6)				(15)	(17)			(38)
6	**Салдо към края на отчетния период**	**1333**		**1645**				**2078**	**8**		**54**	**5118**
7	**Собствен капитал към края на отчетния период**	**1333**		**1645**				**2078**	**8**		**54**	***5118***

Приложението е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата: 25.01.2016

Съставител:
Васил Атанасов

ЗАВЕРИЛ
09 FEB 2016

0421 Иванка Силвестрова
Регистриран одитор

"ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ" ЕООД Добрич

Ръководител:
Илия Михайлов

СПРАВКА за нетекущите (дълготрайните) активи

на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
адрес: Р. България, Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1
към 31.12.2015

(хил. лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена 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	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I Нематериални активи															
1 Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	9			9			9	9			9			9	
Общо за група I	9			9			9	9			9			9	
II Дълготрайни материални активи															
1 Земи и сгради, в т.ч.:	6766		5	6761			6761	1247	250	1	1496			1496	5265
- земи	517			517			517								517
- сгради	6249		5	6244			6244	1247	250	1	1496			1496	4748
2 Машини, производствено оборудване и апаратура	114	7	5	116			116	85	3	4	84			84	32
3 Съоръжения и други	92	11	12	91			91	86	2	12	76			76	15
Общо за група II	**6972**	**18**	**22**	**6968**			**6968**	**1418**	**255**	**17**	**1656**			**1656**	**5312**
III Отсрочени данъци	**2**		**1**	**1**			**1**								**1**
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	**6983**	**18**	**23**	**6978**			**6978**	**1427**	**255**	**17**	**1665**			**1665**	**5313**

Дата: 25.01.2016

Съставител:
Васил Атанасов

Ръководител:
Илия Михайлов

ПРИЛОЖЕНИЕ
КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ ЕООД, ЕИК: 834052321
гр. Добрич, ул. „Генерал Киселов" № 1

към 31 декември 2015 г.

1. Корпоративна информация

ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ ЕООД гр. Добрич е регистрирано по ф.д. № 1709/1990 г. на Добрички окръжен съд. Регистрираният капитал е 1333100 лв., разпределен в 133310 дяла по 10 лева номинална стойност за един дял.

Дружеството има предмет на дейност управление в т.ч. отдаване под наем и поддържане на общински жилищен фонд и инвеститорски контрол, изготвяне на пазарни и базисни оценки, провеждане на мероприятия по отчуждаване, административно правни услуги, посредническа дейност, организиране и провеждане на търгове, отдаване под наем на офиси и други помещения включени в капитала на дружеството, упражняване на независим строителен надзор в строителството инженерингови услуги в областта на природния газ, изграждане, поддръжка и ремонт . Средно списъчният брой на персонала е 36 наети лица.

2. Счетоводни политики

2.1 Общи положения

Финансовият отчет на дружеството е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, които са приложими за 2015 година. Дружеството се е съобразило с всички стандарти, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. По въпроси, за чието решаване няма изрични разпоредби в националните нормативни актове по счетоводство, са използвани Международните стандарти за финансово отчитане.

Активите и пасивите са проверени за съответствие с вероятностния критерий и надеждност на оценката. Активи, които не отговарят на дефиницията за актив и които няма да се използват, продават и т.н., т.е. не се очаква от тях икономическа изгода, са отписани. Пасивите са съществуващи задължения и са свързани с бъдещо изтичане на икономически изгоди. Активите не се надценяват, а пасивите не се подценяват. Активите са проверени за обезценка.

Отделни статии на финансовия отчет са коригирани, ре класифицирани и в някои случаи комбинирани с цел постигане на съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

Всички данни, оповестени за 2015 г. и за 2014 г., са представени във финансовия отчет в хиляди лева.

2.2 Счетоводна конвенция

Финансовият отчет е изготвен на база на конвенцията за историческата цена. Последващото оценяване на конкретните класове активи, пасиви и капитал се извършва в съответствие с възприетия счетоводен подход.

2.3 Сравнителни данни

Счетоводната политика, изложена по-долу, е прилагана последователно за всички

периоди, представени в настоящия финансов отчет.

2.4 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на НСФОМСП изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на оценката на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Тези оценки са направени на основата на най-добрата преценка на ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет.

Приблизителните счетоводни оценки са в съответствие с приложимата обща рамка на финансова отчетност. Идентифицирани са събитията и условията, пораждащи необходимост от признаване и оповестяване на приблизителни оценки. Базисните предположения са надеждни. Във връзка с тези оценки са взети предвид събитията след датата на баланса до датата на одобряване на финансовия отчет за издаване.

2.5 Функционална валута и валута на представяне

Елементите на годишния финансов отчет са оценени във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството оперира (функционална валута).

Функционална валута на и валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството е българският лев.

2.6 Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа-предположение действащо предприятие. До датата на одобряване на отчета за издаване не са идентифицирани събития или условия, пораждащи несигурност относно принципа действащо предприятие. Ръководството няма планове за значително съкращаване на мащабите на дейността. Базата на действащо предприятие е уместна и управлението на предприятието счита, че няма данни, които да водят до несигурност относно принципа действащо предприятие.

Независимо от общата икономическа ситуация, дружеството е в добро финансово състояние и ще продължи да функционира успешно в обозримото бъдеще.

2.7 Оценка и управление на риска

В нормалния ход на своята дейност дружеството би могло да бъде изложено на различни финансови рискове.

Пазарен риск – рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

Валутен риск – рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове. Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева. Заемите, които са получени и изплащани, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

Лихвен риск – рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

Друг ценови риск – рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов

инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

Кредитен риск – рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна, като не успее да изплати задължението.

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно търговски вземания. Дружеството би могло да бъде изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите не изплатят своите дългове. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е насочена към извършване на услуги на търговски клиенти с добра кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

Ликвиден риск – рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви.

Дружеството поддържа оптимално количество парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Прилага се система за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се управляват по отношение на срочност и обеми.

2.8 Дълготрайни материални активи

Придобитите чрез покупка дълготрайни материални активи се оценяват по историческа цена на придобиване. При признаване във финансовите отчети е възприет праг на същественост 500 лв. Последващите разходи се капитализират, при условие, че балансовата стойност не надвишава възстановимата стойност на актива.

Увеличаване на балансовата стойност се извършва като се елиминирана натрупаната амортизация и с разликата се увеличава брутната балансова стойност на актива.

След първоначално признаване като актив, всеки дълготраен материален актив (ДМА) се представя в баланса по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Дълготрайните активи, придобити при условията на финансов лизинг, се представят в баланса по по-ниската стойност от справедливата стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания при сключване на лизинговия договор, намалена с натрупаната амортизация и натрупаната загуба от обезценка.

Предприятието класифицира нетекущите активи като неамортизируеми и амортизируеми на база полезен срок на използване на активите в съответствие с принципите в СС 4 - Отчитане на амортизациите. Нетекущите материални активи се амортизират от началото на месеца, следващ месеца, в който са придобити. Амортизация се начислява до началото на месеца, следващ месеца на извеждане от употреба на активите.

Амортизируемата стойност на активите се разсрочва през предполагаемия полезен живот. Амортизацията се признава за разход, освен ако е включена в балансовата сума на друг актив. Методът на амортизация отразява модела на консумиране от предприятието на икономическите изгоди от активите. Възприетите методи на амортизация и нормите на амортизация по класове активи са представени по-долу.

№ на реда	класове	метод на амортизация	норма на амортизация
а	б	1	2
1.	Сгради и конструкции	линеен	4
2.	Машини	линеен	20
3.	Транспортни средства	линеен	20
4.	Офис обзавеждане	линеен	15
5.	Подобрения върху земи	линеен	3
6.	Компютърно оборудване	линеен	20
7.	Други ДМА	линеен	15

През периода няма промени в амортизационните методи и норми, прилагани през предходния период.

Полезният срок на използване и методът на амортизация се преразглеждат към края на всеки отчетен период. Евентуалната им промяна се третира като промяна в счетоводна приблизителна оценка според СС 8 - Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика.

Балансовата стойност на не текущите материални активи с равнение към началото и края на периода по отделни класове активи е представена по-долу.

(хил.лв.)

№ на реда	балансова стойност	земи/ терени	сгради/ конструкции	машини	транспортни средства	офис обзавеждане	компютърно оборудване	съоръжения и други	предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	01.01.2015 г.	517	5002	29	2		2	3	
2.	Придобивания			7	11				
3.	Увеличение на балансовата стойност на вече придобити ДМА								
4.	Намаление на балансовата стойност на вече придобити ДМА		250	3	1		1		
5.	Отписвания		4	1					
6.	31.12.2015 г.	517	4748	32	12		1	3	

Счетоводната стойност на напълно амортизираните нетекущи материални активи, по класове е както следва:

- машини	50
- транспортни средства	72
- офис обзавеждане	14
- компютърно оборудване	19
общо:	155

Не са налагани ограничения върху правото на собственост върху активите на предприятието.

Балансовата стойност на нетекущите материални активи се отписва на датата, на която се спазват критериите за продажба на стоки съгласно СС 18 - Приходи. В края на периода активите са проверени за обезценка.

2.9 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи, придобити от дружеството, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

2.10 Материални запаси

Материалните запаси са текущи активи, придобити под формата на:

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
- Материали	4	4

При придобиване материалните запаси се оценяват по доставна стойност, която включва направените разходи за закупуването на материалните запаси и разходите във връзка с доставянето им до сегашното им местоположение и състояние. Балансовата стойност на материалните запаси се признава като разход, когато е признат съответният приход.

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност.

В края на периода запасите се тестват за обезценка.

2.11 Търговски и други вземания

Търговските вземания са текущи активи, които включват:

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Вземания от клиенти	3	16
Обезценки	1	14
Вземания от клиенти, нетно	2	2

Вземанията от клиенти са представени по номинална стойност, минус натрупаната обезценка за трудно събираеми вземания. Обезценки се начисляват на база анализ на възрастов състав на индивидуалните вземания.

2.12 Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват неблокирани парични наличности в банки и в каса и срочни парични депозити в банки.

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Парични средства в брой	2	1
Парични средства в безсрочни депозити	87	113
Общо:	89	114

2.13 Разходи за бъдещи периоди

Статията включва предплатени финансови разходи, изгодите от които ще бъдат признати в бъдещи периоди.

2.14 Активи/пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи са представени в баланса нетно от отсрочените данъчни пасиви. Данъчният ефект се установява чрез прилагане на данъчна ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдещи периоди. Отсрочените данъчни активи са с произход начислени компенсируеми отпуски и доходи на физически лица.

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Отсрочени данъчни активи	1	2

През 2015 г. намаляеми временни разлики са възникнали от:

	(хил.лв.)	данъчна ставка	данъчен ефект
Компенсируеми отпуски (СС 19)	4	10 %	-

Признати са намаляеми временни разлики върху компенсируеми отпуски от минали периоди в размер на 3 хил. лв. и от обратно проявление на обезценка на активи в размер на 10 хил. лв. с данъчен ефект 1 хил. лв.

2.15 Търговски и други задължения

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Търговски и други задължения	199	488
Дължими текущи данъци	19	14
Други пасиви	47	51
Общо:	265	553

Другите пасиви включват:

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Задължения към персонала	27	25
Задължения към осигурителни предприятия	10	10
Други задължения	10	16
Общо:	47	51

2.16 Условни пасиви

Оповестяваме следните условни пасиви: дружеството е дало гаранция във формата на залог на дружествен дял във връзка с дълг – облигационен заем на Община, гр. Добрич. Управлението на предприятието не очаква да бъде поискано плащане по гаранцията поради неплатежоспособност на длъжника.

2.17 Приходи от продажби

Приходите от продажби се признават, когато е възможно предприятието да има бъдещи икономически ползи и тези ползи могат да се оценят надеждно. Приходите от продажба на стоки се признават в отчета за приходите и разходите, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходи от продажби на стоки се признават в момента, в който се изпълнят условията на § 6.1 от СС - 18 Приходи. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване плащане или възмездяване. При запазване на значителни рискове, свързани със собствеността, сделката не е продажба и приход не се признава.

Приход не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава като пасив.

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в приходите от продажби, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на първоначално признатия приход.

Приходите от извършване на услуги се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на финансовия отчет и при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. При определяне на етапа на завършеност се прилага метода преглед на извършената работа.

Приходите от продажби са представени в отчета за приходите и разходите и включват:

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Услуги	280	311
Наеми	1249	1280
Общо:	1529	1591

2.18 Други приходи

Другите приходи включват:

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Доходи от продажба на дълготрайни активи	16	2
Приходи от финансирания	1	12
Общо:	17	14

2.19 Разходи

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите, когато възникне достоверно оценимо намаляване на икономическата изгода, свързано с намаляване на активи и с увеличаване на пасиви. Признават се незабавно, в случай че не се очаква бъдеща икономическа изгода.

Предприятието класифицира разходите като основни експлоатационни разходи и допълнителни разходи.

Основните експлоатационни разходи (преки и непреки) са част от себестойността на активите и/или извършените услуги от предприятието.

Допълнителните разходи включват разходи за управление и разходи за продажби.

Предприятието използва като база за разпределение на разходите за управление относителният дял на отделните категории приходи от продажби в общия обем на приходите.

Загуби от обезценки се признават, в случай че балансовата стойност на един актив превишава възстановимата му стойност. Загуби от обезценки се възстановяват при промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност.

Възстановяването се извършва до степента, до която новата балансова стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

2.20 Разходи за персонала

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Разходи за възнаграждения	438	433
Разходи за осигуровки	176	166
Общо за статията:	614	599

2.21 Финансови приходи/разходи

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Финансови приходи	2	3
Финансови разходи	3	9
Финансови приходи, нетно от финансови разходи:	(1)	(6)

Финансовите разходи включват:

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Разходи за лихви		
Банкови такси	3	9
Общо:	(3)	(9)

2.22 Разходи за данъци

Статията Разходи за данъци в отчета за приходите и разходите включва:

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
Разходи за данъци, в т. ч.:	14	13
текущ разход за корпоративен данък	13	14
изменение в отсрочените данъци	1	(1)

За годината, завършваща на 31 декември 2015 г., е начислен текущ разход за корпоративен данък в размер на 13 хил. лв. През предходната 2014 г. е начислен текущ разход за корпоративен данък в размер на 14 хил. лв.

Връзка между счетоводен и данъчен резултат, и данъчен разход (текущ и отсрочен):

	2015 (хил.лв.)	данъчен ефект
счетоводен резултат	68	7
увеличения, в т.ч.:	264	26
- постоянни разлики	251	25
- временни разлики	13	1
намаления, в т.ч.:	204	20
- постоянни разлики	203	22
- временни разлики	1	
данъчен резултат	128	13
текущ данък	13	13
изменение в отсрочените данъци		

2.23 Отчет за собствения капитал

Отчетът за собствения капитал представя състоянието в началото и в края на 2015 г., и настъпилите промени в капитала за представения период. Състоянието и изменението в капитала е представено по следния начин:

състояние към:	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
31.12	5118	5102
изменение	16	

Резервите включват:

	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2014 (хил.лв.)
Резерви от оценки на активи	1645	1651
Други резерви	2078	2052
Общо:	3723	3703

При отписване на преоценени активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля директно в неразпределената печалба.

2.24 Отчет за паричните потоци (по прекия метод)

Нетните парични потоци се разграничават в три направления:

	2015 (хил.лв.)	2014 (хил.лв.)
I. Оперативна дейност	(5)	39
II. Инвестиционна дейност	(20)	(5)
III. Финансова дейност		

2.25 Свързани лица

През периода не са извършвани сделки със свързани лица.

2.26 Възнаграждения на административния персонал и членовете на органите на управление

	изплатено възнаграждение
Административен персонал	187 хил.лв.

2.27 Грешки

През 2015 г. не са открити грешки. Възприет е препоръчителен подход за коригиране на грешки по смисъла на СС 8 - Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика и праг на същественост за коригиране на грешки в размер на пет хил. лв.

2.28 Промени в счетоводната политика

Възприет е праг на същественост за корекции при промяна в счетоводната политика в размер на пет хил. лв. През периода не са извършвани промени в счетоводната политика по смисъла на СС 8 - Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика.

2.29 Събития след отчетния период

Датата на годишния финансов отчет е 31 декември 2015 г. Оторизиран орган за одобряване на финансовия отчет е Управителят на Дружеството. Финансовият отчет е одобрен със заповед № РД-07-04 от 25 януари 2016 г. Не са настъпили коригиращи и/или некоригиращи събития след датата на докладване по смисъла на СС 10 - Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

Ръководството на предприятието счита, че оповестената информация ще позволи на потребителите на неговите финансови отчети да оценят естеството и финансовите резултати на бизнес дейностите, които то предприема, и икономическата среда, в която оперира.

25 януари 2016 г.
гр. Добрич

Съставител:
Васил Атанасов

Управител:
Илия Михайлов

„ЖИЛФОНД–ИНВЕСТ" ЕООД ГРАД ДОБРИЧ
Гр.Добрич ул."Генерал Киселов" №1; тел.058/602-565; факс: 058/602-298
e-mail: jil_invest@dobrich.net

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на "ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ" ЕООД, гр. Добрич

за 2015 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:

"Жилфонд-Инвест" ЕООД

Седалище и адрес на управление:

гр. Добрич, ул." Ген. Киселов " № 1

Предмет на дейност:

Управление в т. ч. отдаване под наем и поддържане на общинския жилищен фонд, инвеститорски контрол, изготвяне на пазарни и базисни оценки, провеждане на мероприятия по отчуждаване, административно правни услуги, посредническа дейност, организиране и провеждане на търгове, отдаване под наем на офиси и други помещения включени в капитала на дружеството, управление на независим строителен надзор в строителството. Инженерингови услуги в т.ч.в областта на природния газ и други енергийни източници,изграждане на други енергийни източници, изграждане на други съоръжения и инсталации, необхванати от специфичното лицензиране на Закона за енергетиката,търговска дейност касаеща материали, части и изделия, в т. ч. в областта на природния газ и други енергийни източници, също необхванати от специфичното лицензиране на Закона за енергетиката, сервизната дейност-поддържане и ремонт.

Собственост:

100 % Общинска собственост

Капитал:

1333100 (един милион триста тридесет и три хиляди и сто) лева,

Съдружници:	Участие в капитала:
Община град Добрич	100,00%
Общо:	100.00%

Представителство и управление:
Дружеството се представлява и управлява от Илия Михайлов Димитров

История

Дружеството е регистрирано през 1990 година във фирмено дело № 1706 партида 47 том 2 страница 1 на Добричкия окръжен съд.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Мисия:

Поддържане и стопанисване на предоставения на дружеството от Община град Добрич жилищен фонд, във вид удобен за живеене, отговарящ на съвременните изисквания. Изпълнение качествено и в срок на услугите, които дружеството извършва на гражданите и юридическите лица /независим строителен контрол, оценки, инвеститорски контрол , инженерингови услуги в областта на природния газ/.

Основна дейност	• Изготване на пазарни и базисни оценки; Инвеститорски контрол; Организиране и провеждане на търгове; Упражняване на независим строителен надзор; Отдаване под наем и поддържане на общинкия жилищен фонд; Адмистративно правни услуги; Посредническа дейност ;Изграждане и поддръжка на съоръжения и инсталации в областта на природния газ.
Основни клиенти	• Търговски дружества; Общини; Физически и юридически лица ;
Основни доставчици от вътрешния пазар	• "Добрич строй" ООД; "Андреев" ЕООД; "Валентина" ООД; • "Костофф" ЕООД; ЧТК ; Е.ОН; ВиК ЕООД;
Основни чуждестранни доставчици	• няма
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва клиенти от: • Социално слаби и крайно нуждаещи се лица. • Строителни предприемачи, Физически и Юридически лица В бъдеще: Социално слаби и крайно нуждаещи се лица. • Строителни предприемачи, Физически и Юридически лица

С основните си доставчици и клиенти дружеството поддържа добри търговски отношения и разчита на по нататъшно съвместно партньорство.

Гр.Добрич ул."Генерал Киселов" №1; тел.058/602-565; факс: 058/602-298
e-mail: jil_invest@dobrich.net

СТРАТЕГИИ:

1. Стратегия на вътрешно развитие:

Цели: Ефективност при събиране на наемите от наематели и клиенти;
Спазване на закона и Наредбата за НСН и Инвеститорски контрол;
Изграждане и поддръжка на съоръжения и инсталации в областта на природния газ.

- Краткосрочни:

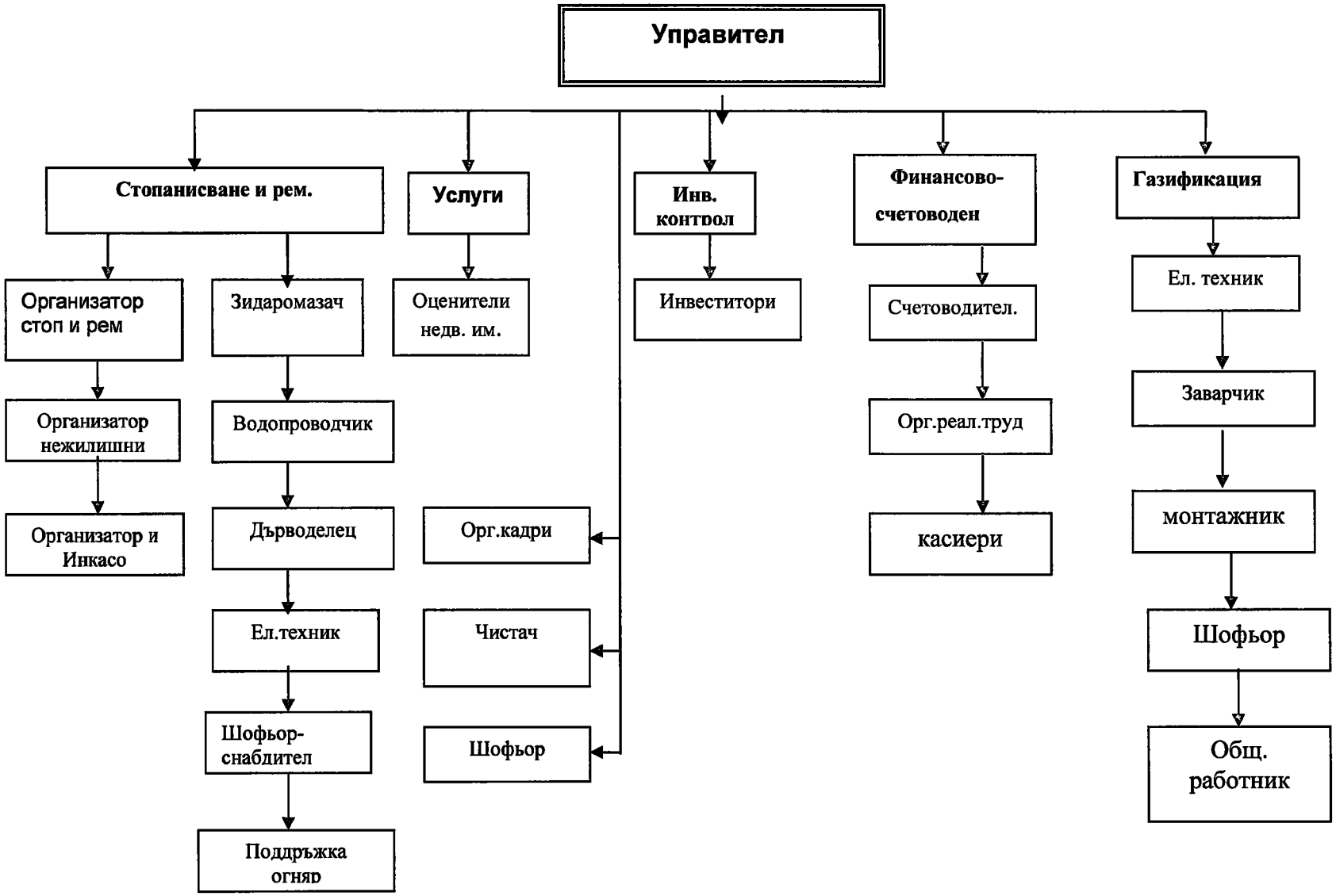
Ежемесечно след 10 и 20 число на месеца обхождане на нередовните наематели от целия щатен апарат на дружеството , с цел повишаване в максимална степен събираемостта на наемите и подобряване на финансовото състояние на дружеството.

- Дългосрочни:

Енергийно обслебване на жилищните сгради и саниране на същите чрез прилагане на практика на договори с гарантиран резултат известни още като ЕСКО-договори.

Гр.Добрич ул."Генерал Киселов" №1; тел.058/602-565; факс: 058/602-298
e-mail: jil_invest@dobrich.net

Организационно – производствена структура



Гр.Добрич ул."Генерал Киселов" №1; тел.058/602-565; факс: 058/602-298
e-mail: jil_invest@dobrich.net

Численост на персонала:

(брой)

Категория	2015г.	2014 г.
Общо, в т.ч.		
Ръководни специалисти	6	6
Аналитични специалисти	1	1
Приложни специалисти	12	12
Квалифицирани работници	5	5
Оператори на съоръжения, машини и транспортни средства	3	3
Нискоквалифицирани работници	7	7
Помощен персонал	2	2

Резултати отдейността на дружеството през годината:

(хил. лв.)

N:	Показатели:	2015 година	2014 година
1	Финансов резултат	54	55
2	Нетен размер на приходите от продажби	1545	1591
3	Собствен капитал	5118	5102
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	264	553
5	Обща сума на активите	5312	5688
6	Приходи	1547	1611
7	Разходи	1479	1543
8	Краткотрайни активи	102	132
9	Разходи за бъдещи периоди		
10	Задължения до 1 година	97	92
11	Вземания до 1 година	9	14
12	Парични средства	89	114
13	Средна наличност на материалните запаси	4	4
14	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици	7	16
15	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	264	553
16	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.0350	0,0346
17	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.0106	0,0108
18	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.1824	0,0939
19	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0100	0,0097
20	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	1.0460	1,0441
21	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.9560	0.9578
22	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	1.0515	1.3333
23	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	1.0103	1.2929
24	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.9175	1.1515
25	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.9175	1.1515
26	Коеф. на финансова автономност (3/4)	17.2905	8.7065
27	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.0578	0.1149
28	Времетраене на един оборот в дни	0.9320	2.4747
29	Брой на оборотите (2/17)	386.2500	145.4737

НЕСИСТЕМАТИЧНИ (МИКРОИКОНОМИЧЕСКИ) РИСКОВЕ

Отраслов риск:

Дружеството извършва своята дейност в условията на конкурентна среда. Понастоящем дружеството позиционира продажбите на услуги в средните ценови сегменти, но съществува риск при нарастване на конкуренцията в сектора на услугите да се намали нормата на рентабилност и като резултат това да има неблагоприятно отражение върху финансовите резултати на дружеството.

Основните механизми за контролиране на негативните отражения на риска от повишена конкуренция се свързват с ефективното прилагане на пълния набор от маркетингови и рекламни стратегии за запазване и увеличаване на пазарния дял на дружеството.

Фирмен риск:

Този риск се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи от дейността. Нормално е приходите на дружеството да варират в увеличение във времето като функция на промените в обема на продажбите.

Финансов риск:

Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за получаването на приходи, когато фирмата използва кредити. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, които фирмата използва при осъществяване на своята дейност, са под формата на заеми, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Дългосрочните заеми увеличават в по-голяма степен от краткосрочните финансовия риск поради непрогнозируемостта на лихвените плащания във времето.

Чрез показателите за финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското ниво на коефициента на финансова задлъжнялост са един вид гаранция за възможността на предприятието да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Гр.Добрич ул."Генерал Киселов" №1; тел.058/602-565; факс: 058/602-298
e-mail: jil_invest@dobrich.net

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВАТА АВТОНОМНОСТ

Коефициент на задлъжнялост за 2015 година е 0,0578. който е в намаление с 0,06 спрямо 2014 година и отразява намаляване на задлъжнялостта на дружеството .

	2015 г.	2014 г.
Коеф. на задлъжнялост	0, 0578	0,1149

Коефициент на финансова автономност – стойността на коефициента за финансова автономност през 2015 година е 17.2905, което е в увеличение спрямо предходната година с 8.584

	2015 г.	2014 г.
Коеф. на фин. автономност	17.2905	8.7065

Фирмена политика

Дружеството осъществява своята дейност при засилваща се конкуренция. Конкурентната среда на "Жилфонд-инвест" ЕООД се формира от частни фирми и лица с аналогичен предмет на дейност.

В условията на тази конкурентна среда "Жилфонд-инвест" ЕООД формира своите параметри на действие предимно на територията на град Добрич и Добричка област.

Политиката на дружеството е запазване на основния предмет на дейност – управление в т.ч. отдаване под наем и поддържане на общинския жилищен фонд и инвеститорски контрол; изготвяне на пазарни и базисни оценки; провеждане на мероприятия по отчуждаване, административно правни услуги, посредническа дейност; организиране и провеждане на търгове; отдаване под наем офиси и помещения, включени в капитала на дружеството, упражняване на независим строителен надзор в строителството.

- обновяване чрез влагане на инвестиции за подмяна на остарели дълготрайни материални активи и за разширяване на дейността с цел постигане на прогнозираната ефективност от дейността.
- запазване на съществуващите и разработване на нови пазари, както в града, така и в областта.
- въвеждане на вътрешна организация за запазване на наличните работни места при завишаване на изискванията към извършваната работа, както и разкриване на нови работни места, свързано с постепенното повишаване на използваемостта на активите.

Ценова политика

Формирането на наемните цени е утвърдено съгласно решение №4-11 от 30.01.2008 год. на Общински съвет град Добрич, и Заповед №218/18.02.2008 г. на Кмета на Община град Добрич както следва:

- за жилища – 0.97 лв.кв.м.
- за наем офиси – 5.33 лв.кв.м. актуализирана цена
- за услуги и оценки – по одобрен ценоразпис
- за отдел"Инвеститорски контрол" – съгласно спечелени търгове и условията в тях.
- за отдел"Газификация" – съгласно спечелени търгове и условията в тях.

Данъчна политика

- Спазване на съществуващата нормативна уредба
- Закон по ДДС
- ЗКПО

Договорна политика

- Дружеството работи с договори със своите клиенти, които се удължават със анекси ежегодно или се договарят за всяка нова поръчка.

Кадрова политика

За реализиране на бизнес-намеренията дружеството запази съществуващите работни места и работници; оптимизацията се извършваше постепенно чрез съвместяване на длъжности, или естествено отпадане на работна сила (пенсиониране и т.н)

№	Категории зает персонал	2015 г.
1	2	3
1	Ръководни кадри	6
2	Специалисти	14
3	Работници	12
4	Помощен и обслужващ персонал	4
Общо:		36

Специфика на дейността на дружеството осигурява трудова заетост и индеректно, чрез граждански договори на физически лица.

Социална политика

- В дружеството са разработени мерки за ограничаване и премахване на риска за здравето и безопасността на работниците и служителите, съгласно Наредба № 7 от 23.09.1999 година за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места при използване на работното оборудване.

Изготвена е оценка на риска за здравето и безопасността на работниците и служителите, съгласно Наредби № 5, № 7 от 1999 година с Наредба №3 от 2008 г., през месец ноември 2015 година.

Извършени са годишни профилактични прегледи в съответствие с изискванията на Закона за здравословни безопасни условия на труд.

Провеждат се периодични инструктажи за противопожарната охрана и безопасността на труда.

Екологична политика

Прилаганите технологии са на средно ниво – традиционни за страната и осигуряват изискванията на крайната цел.

Процесите на работа не са енергоемки. Нивото на използваните технологии за осъществяване на ремонтните дейности нямат рискови и вредни за здравето на работниците условия. Ремонтирането и поддържането при експлоатирането на

сградния фонд се осъществява при условията на замърсеност, но не предопределя използването на технологични средства за екологична защита.

В резултат на дейността не се замърсява околната среда.

Освен горепосочените изисквания декларираме че:

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет
- Отразени са всички потенциални загуби от задължения свързани с продажби и покупки
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искове или тежести върху имуществото, а ако съществуват такива, същите са отразени в доклада за дейността и оповестени.
- Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет и гаранциите дадени на трети лица.
- Събития, след датата на приключване на финансовия отчет, които изискват преизчисляване и задължително оповестяване, не са настъпили .

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

През отчетната година дружеството не е използвало финансови инструменти, различни от кредити и вземания възникнали в предприятието.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия в България.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- ✓ разбираемост
- ✓ уместност
- ✓ надеждност
- ✓ сравнимост

Съгласно изискванията на българското законодателство финансовият отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда.

Дружеството не е извършвало операции с чуждестранна валута.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След съставяне на годишния финансов не са настъпили коригиращи и некоригиращи събития.

Ръководството на фирмата счита, че постигнатите резултати през 2015 г. са добри. Основната задача за 2016 г. е:

В условията на тази конкурентна среда "Жилфонд-инвест" ЕООД да формира своите параметри на действие предимно на територията на град Добрич и Добричка област. Прогнозираме темп на нарастване на натурата и запазване на пазарните дялове на дружеството в конкурентната среда на база вътрешно организационни резерви и гъвкав - динамичен мениджмънт в областта на услугите.

Изготвяне на маркетингов прогноза за поглъщаемостта и развитието на пазарите и изменението на конкурентната среда, в която ще работи дружеството;

Анализиране на производствения капацитет на дружеството в.т.ч. техническо и технологично състояние на производствените мощности и възможностите за постигане на по-висок коефициент на използването им.

Анализ на финансовите средства необходими за инвестиции и обновяване на част от вече остарялата техническа база и на достигащата пълно амортизационно изхабяване в прогнозния период.

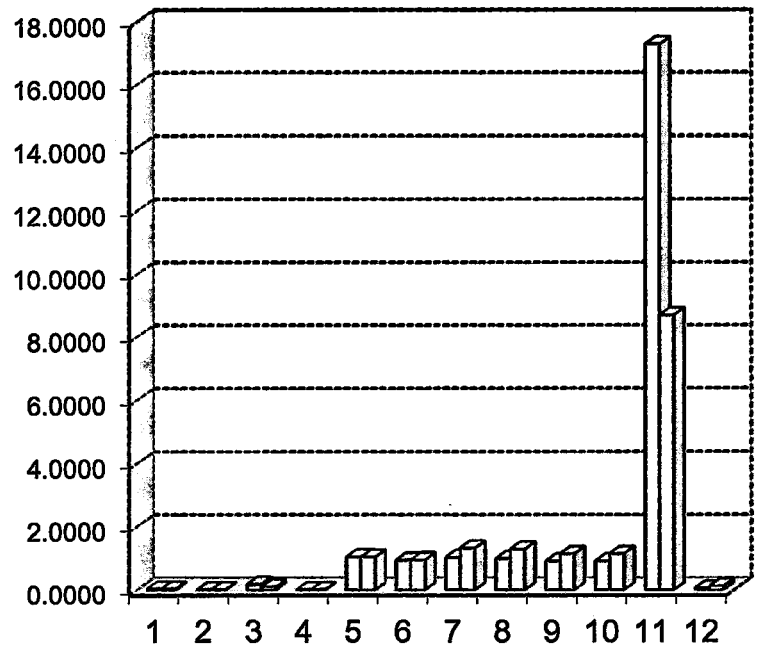
УПРАВИТЕЛ:
Илия Михайлов

гр. Добрич
25 януари 2016 г.

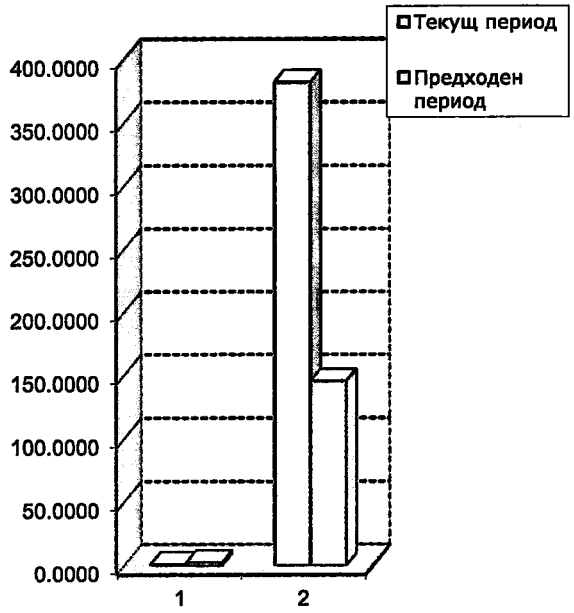
С П Р А В К А
за основните финансово-икономически показатели
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
адрес: Добрич, ул. "Генерал Киселов" №1
за 01.01.2015 - 31.12.2015

№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение +/-
1	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.0353	0.0346	0.0007
2	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.0106	0.0108	-0.0002
3	Коефициент на рентабилност на пасивите	0.1824	0.0939	0.0886
4	Коефициент на капитализация на активите	0.0100	0.0097	0.0003
5	Коефициент на ефективност на разходите	1.0460	1.0441	0.0019
6	Коефициент на ефективност на приходите	0.9560	0.9578	-0.0017
7	Коефициент на обща ликвидност	1.0412	1.3333	-0.2921
8	Коефициент на бърза ликвидност	1.0000	1.2929	-0.2929
9	Коефициент на незабавна ликвидност	0.9175	1.1515	-0.2340
10	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.9175	1.1515	-0.2340
11	Коефициент на финансова автономност	17.2905	8.7065	8.5841
12	Коефициент на задлъжнялост	0.0578	0.1149	-0.0570
13	Времетраене на един оборот в дни	0.9418	2.4747	-1.5329
14	Брой на оборотите	382.2500	145.4737	236.7763

Основни финансово-икономически показатели



Показатели за обороти



Дата: 25.01.2016

СЪСТАВИТЕЛ: **Васил Атанасов**

"ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ" Добрич ЕООД

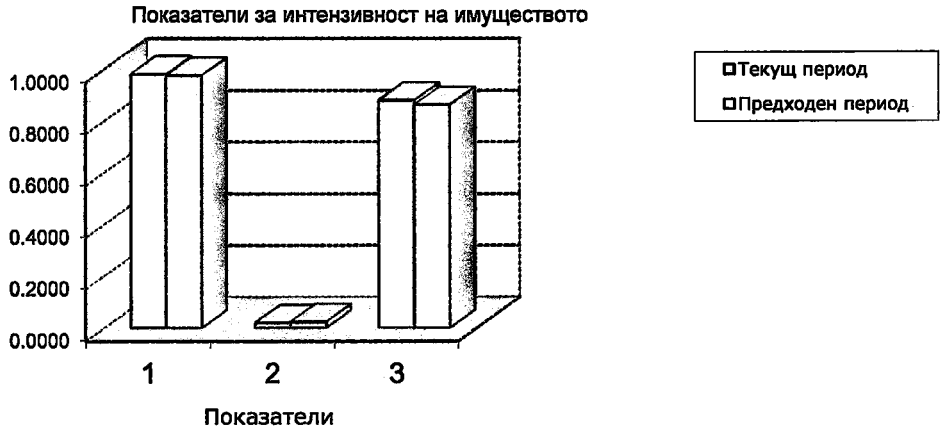
РЪКОВОДИТЕЛ: **Илия Михайлов**

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА И ИМУЩЕСТВЕНАТА СТРУКТУРА
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

I. Показатели за финансова структура		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Финансова автономност	17.2905	8.7065	8.5841
2.	Капиталов лост (ливъридж)	0.0578	0.1149	-0.0570
3.	Ливъридж към инвестирания капитал	0.0547	0.1030	-0.0484
4.	Превишение на печалбата над лихвите	23.6667	8.5556	15.1111
5.	Базисен дефанзивен интервал	23.3891	29.6144	-6.2252



II. Показатели за интензивност на имуществото		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Дял на дълготрайните активи в общата сума на активите	0.9813	0.9768	0.0046
2.	Дял на краткотрайните активи в общата сума на активите	0.0187	0.0232	-0.0046
3.	Коефициент на динамичност на краткотрайните активи	0.8812	0.8636	0.0176

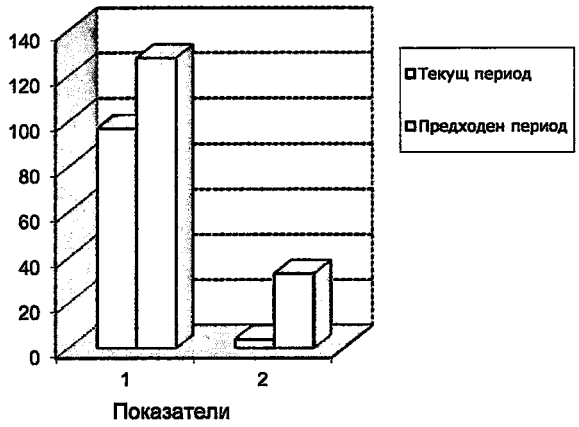


СЪСТАВИТЕЛ:

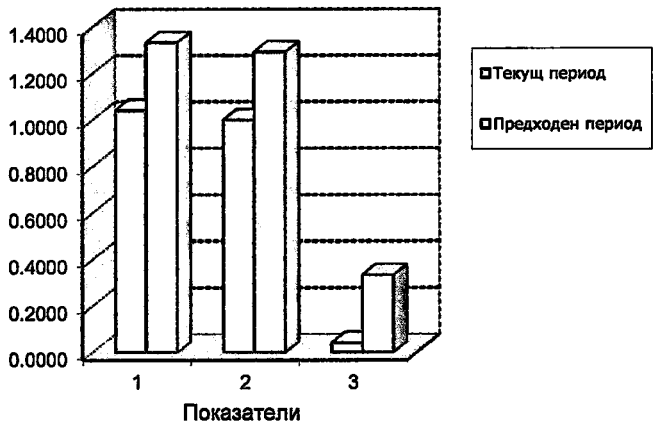
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

Показатели		мярка	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Ликвидни активи	хил. лв.	97	128	-31
2.	Оборотен капитал	хил. лв.	4	33	-29
	Коефициенти				
1.	Коефициент на текуща платежоспособност	коеф.	1.0412	1.3333	-0.2921
2.	Коефициент на експресна платежоспособност	коеф.	1.0000	1.2929	-0.2929
3.	Коефициент на ликвидност (оборотен капитал/текущи пасиви)	коеф.	0.0412	0.3333	-0.2921

Ликвидни активи и Оборотен капитал



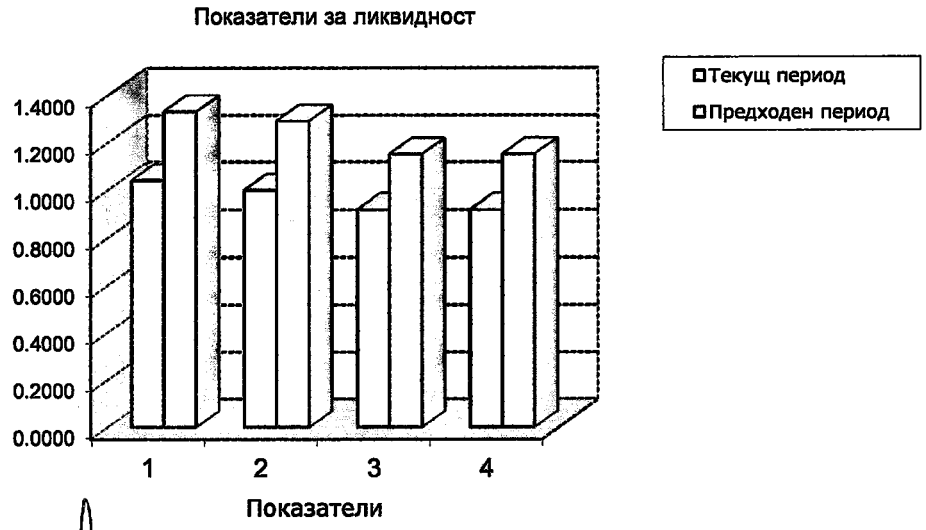
Платежоспособност и Ликвидност



СЪСТАВИТЕЛ:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

	Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Коефициент на обща ликвидност	1.0412	1.3333	-0.2921
2.	Коефициент на бърза ликвидност	1.0000	1.2929	-0.2929
3.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	0.9175	1.1515	-0.2340
4.	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.9175	1.1515	-0.2340



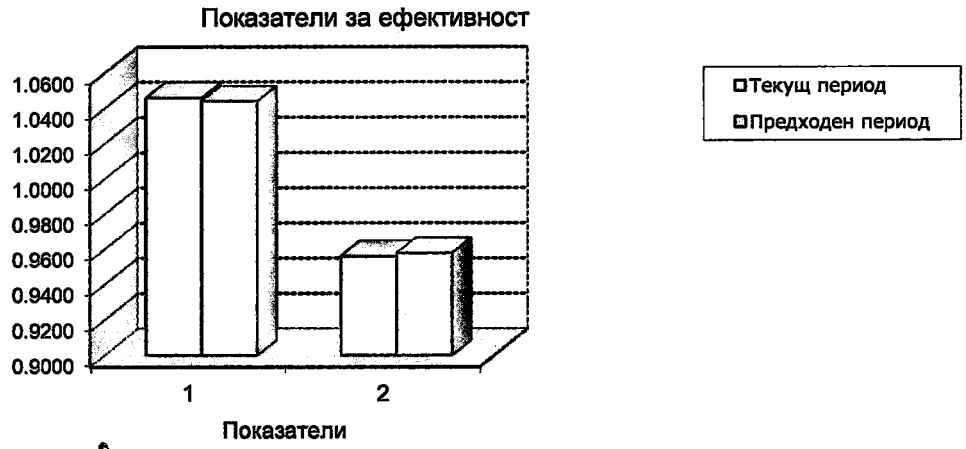
СЪСТАВИТЕЛ:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ И ЕФЕКТИВНОСТ
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

	I. Показатели за рентабилност	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.0353	0.0346	0.0007
2.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.0106	0.0108	-0.0002
3.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	0.1824	0.0939	0.0886
4.	Коефициент на капитализация на активите	0.0100	0.0097	0.0003



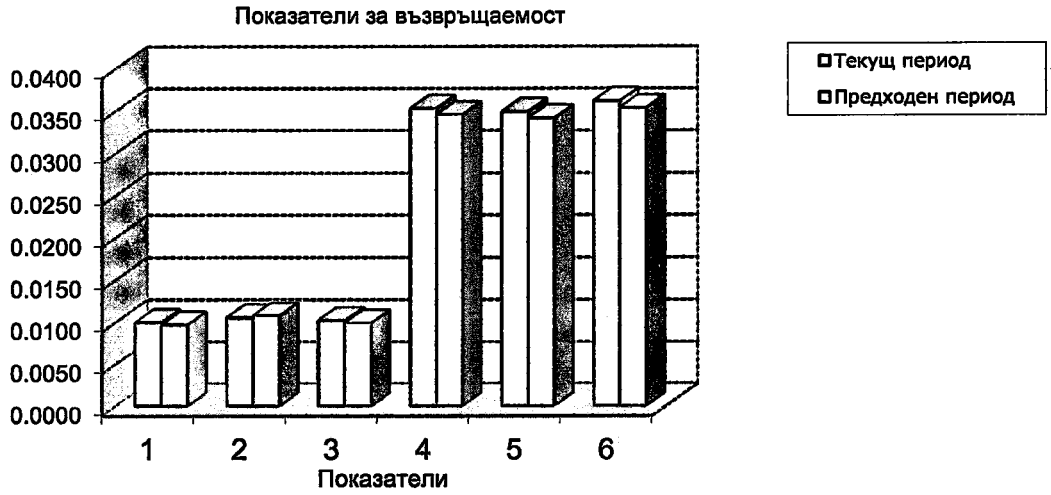
	II. Показатели за ефективност	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Ефективност на разходите	1.0460	1.0441	0.0019
2.	Ефективност на приходите	0.9560	0.9578	-0.0017



СЪСТАВИТЕЛ:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

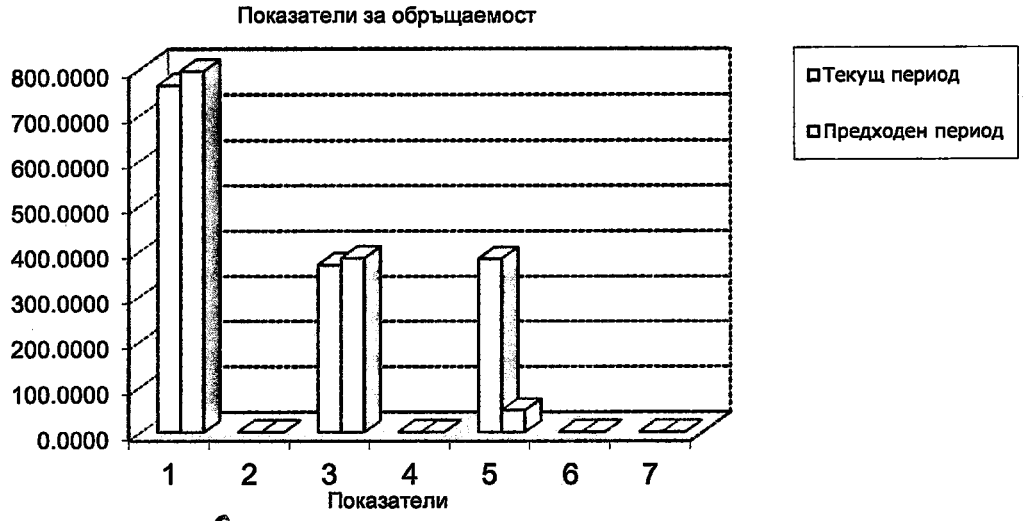
	Коефициенти	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Възвръщаемост към инвестирания капитал	0.0100	0.0097	0.0003
2.	Възвръщаемост към собствения капитал	0.0106	0.0108	-0.0002
3.	Възвръщаемост към постоянния капитал	0.0102	0.0099	0.0003
4.	Възвръщаемост към приходите от продажби	0.0353	0.0346	0.0007
5.	Възвръщаемост към общите приходи	0.0349	0.0341	0.0008
6.	Възвръщаемост към разходите	0.0362	0.0353	0.0008



СЪСТАВИТЕЛ:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА РЕСУРСИТЕ
на Жилфонд-Инвест ЕООД, ЕИК: 834052321
за 01.01.2015 - 31.12.2015

	Показатели	мярка	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Обращаемост на вземанията	бр.об.	764.50	795.50	-31.00
2.	Обращаемост на вземанията	дни	0.47	0.45	0.02
3.	Обращаемост на МЗ	бр.об.	369.00	383.50	-14.50
4.	Обращаемост на МЗ	дни	0.98	0.94	0.04
5.	Обращаемост на оборотния капитал	бр.об.	382.25	48.21	334.04
6.	Обращаемост на инвестирания капитал (активите)	бр.об.	0.28	0.28	0.00
7.	Обращаемост на нетекущите активи	бр.об.	0.29	0.29	0.00



СЪСТАВИТЕЛ: