

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД **ЗА ДЕЙНОСТТА** **за годината завършваща на** **31.12.2024 г.**

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД, ЕИК 130520890
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

1. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на предприятието

1. Фирмено наименование – "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

2. Номер и партида на вписване в търговския регистър

ЕИК 130520890

3. Дата на учредяване и срок на съществуване:

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Света неделя” 4, ет. 6.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

4. Държава, където Дружеството е учредено, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща и електронна страница в Интернет:

Държава: България

Седалище: София

Адрес на управление: гр. София, пл. „Света неделя” 4, ет. 6.

5. Предмет на дейност

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност е: извършване в страната и чужбина на – търговска дейност на едро и дребно, внос, износ, реекспорт, рекламна дейност, лизингова дейност, търговско представителство, посредничество и агентска дейност, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, посредничество при сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови сделки, хотелиерство и ресторантьорство, производство на стоки и услуги, импресарска дейност, консултантски услуги, туроператорска дейност, туристически услуги, сделки с интелектуална собственост, сервизна, строителна и предприемаческа дейност, икономически и административни услуги, провеждане на обучение, квалификация и преквалификация на кадри след придобиване на съответния лиценз.

6. Капитал

Капиталът на дружеството към 31.12.2024 г. е в размер на 57 982 лв. (2023 г.: 57 370 лева), като внесената част е 57 982 лева. Капиталът е разпределен в 27 250 (двадесет и седем хиляди двеста и петдесет) налични обикновени поименни акции с право на глас клас А акции и 1 741 (Хиляда седемстотин четиридесет и един) броя привилегирани налични поименни акции с право на глас клас Б, издадени под условие за обратно изкупуване, уговорено в полза на Дружеството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД, ЕИК 130520890
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

7. Собственост, промени в собствеността

Към 31.12.2024 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп АД	75.20%	21 800	2.00 лв.	43 600.00 лв.
Георги Бончев Павлов	18.80%	5 450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Гергана Събева Тенекеджиева	6.00%	1 740	2.00 лв.	3 480.00 лв.
Димитринка Костадинчева	-	1	2.00 лв.	2.00 лв.
Всичко:	100.00 %	28 991	2.00 лв.	57 982 лв.

Към 31.12.2024 г. капиталът е разпределен в 28 991 бр. (2023 г.: 28 685 бр.) акции с номинал 2.00 лв. всяка.

„Адрес недвижими имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Гергана Събева Тенекеджиева и от "Реалто Груп" АД чрез Йордан Ангелов поотделно.

II. Отговорности на ръководството на „Адрес недвижими имоти” АД

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Според българското законодателство ръководството изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, приложими в Република България, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството декларира, че няма намерение да предприема действия, които биха довели до нарушаване на този принцип.

III. Основни финансово-икономически резултати на „Адрес недвижими имоти” АД

Приходи по Отчета за приходите и разходите

През финансовата 2024 г. са отчетени приходи общо в размер на 15 682 хил. лв. (2023 г.: 11 993 хил. лв.).

Разходи по Отчета за приходите и разходите

Общата сума на разходите е в размер на 12 435 хил. лв. (2023 г.: 9 465 хил. лв.), както следва:

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД, ЕИК 130520890
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Разходи	Сума в хил. лв. 2024	Сума в хил. лв. 2023
Разходи за материали	135	123
Разходи за външни услуги	4 378	3 136
Разходи за амортизации	231	261
Разходи за възнаграждения	6 265	4 105
Разходи за осигуровки	851	576
Други разходи	564	1 244
Финансови разходи	11	20

Финансов резултат на „Адрес недвижими имоти” АД

Финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 2 918 хил. лв. (2023 г.: 2 273 хил. лв.).

АКТИВ

Към 31.12.2024 г. активите на дружеството по балансова стойност възлизат на 4 015 хил. лв. (2023 г.: 3 013 хил. лв.), в т.ч. стойността на дълготрайните активи е в размер на 1 514 хил. лв. (2023 г.: 981 хил. лв.).

ПАСИВ

Към 31.12.2024 г. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност, е както следва:

- ◆ Основен капитал в размер на 58 хил. лв. (2023 г.: 57 хил. лв.);
- ◆ Законови резерви в размер на 90 хил. лв. (2023 г.: 90 хил. лв.);
- ◆ Други резерви в размер на 459 хил. лв. (2023 г.: 459 хил. лв.);
- ◆ Непокрита загуба в размер на 0 хил. лв. (2023 г.: 0 хил. лв.);
- ◆ Текуща печалба в размер на 1 475 хил. лв. (2023 г.: 773 хил. лв.);
- ◆ Краткосрочни задължения в размер на 1 933 хил. лв. (2023 г.: 1 634 хил. лв.).

Пасиви

Пасивите към 31.12.2024 г. възлизат на 1 933 хил. лв. (2023г.: 1 634 хил. лв.).

Структурата на пасивите, е както следва:

Пасиви	Сума в хил. лв. 2024	Сума в хил. лв. 2023
Задължения към финансови предприятия	1	4
Задължения към доставчици	181	134
Задължения към предприятия от група	157	14
Други задължения	1 594	1 482

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл. 26 от Закона за счетоводството.

IV. Фактори на финансовия риск

4.1 Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

(а) Пазарен риск

(i) Валутно-курсов 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/евро.

Продажбите на дружеството също са основно в евро/лева на клиенти.

(ii) 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.

б) Кредитен риск

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 ТБ Банка ДСК АД и ТБ Обединена Българска Банка – 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.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД, ЕИК 130520890
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

Кредитно качество на финансовите активи:

Всички финансови активи, които не са нито просрочени, нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат просрочия за минали периоди.

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

4.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове. Дружеството не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост.

V. Предвиждано развитие на Дружеството

Визията на дружеството за бъдещото му развитие е да запази стабилно присъствие на пазара на недвижими имоти в областта на услугите по посредничество при сделки с имоти. Бъдещето е в подобряване качеството на предлаганите услуги във всички направления на дейността.

VI. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители

„Адрес недвижими имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Членове на Съвета на директорите са Реалто Груп АД, Гертана Тенекеджиева и Георги Павлов. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Гертана Тенекеджиева и "Реалто Груп" АД, чрез Йордан Ангелов поотделно.

Изпълнителният директор притежава 6% от капитала на дружеството.

Георги Павлов притежава 18.80% от капитала на дружеството.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат на 224 хил. лв.

Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на управителите.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ” АД, ЕИК 130520890
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

VII. Важни научни изследвания и разработки

Дейността на дружеството не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

VIII. Клонова мрежа

Дружеството няма регистрирани клонове.

IX. Събития след датата на баланса.

Годишният финансов отчет е изготвен на 26.06.2025 г.

Годишният финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на директорите от дата 26.06.2025 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.

Гр. София

26.06.2025 г.

Изпълнителен директор:

/Гергана Тепекеджиева/