

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**до Акционерите
на “ЗЕФИР” АД
гр. Стара Загора**

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЗЕФИР“ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018 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 2018 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 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 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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в 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 дължащи 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 дължащи 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 с 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 дължащи 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.

Ние предоставяме също така на ръководството, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Доклад във връзка с други законови изисквания

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 изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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.

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.

Регистриран ДЕС ВЕСЕЛКА НИКОЛОВА

Дата: 19. 04. 2019 г.

ул. "Митрополит Методи Кусев" 9, вх. А, ап. 16

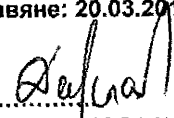
гр. Стара Загора



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ЗЕФИР" АД към 31.12.2018 г.

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (хил.лв.)	
		текуща година	предходна година			текуща година	предходна година
Б	Нетекущи (дълготрайни) активи			А	Собствен капитал		
II	Дълготрайни материални активи			I	Записан капитал	60	60
1	Съоръжения и други	4	3	IV	Резерви		
	Общо за група II	4	3	1	Други резерви	25	25
III	Дългосрочни финансови активи				Общо за група IV	25	25
1	Дългосрочни инвестиции	78	52	V	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
	Общо за група III	78	52		-неразпределена печалба	8	1
	ОБЩО ЗА РАДЕЛ Б	82	55		Общо за група V	8	1
В	Текущи (краткотрайни) активи				Текуща печалба (загуба)	(2)	7
II	Вземания			VI	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	91	93
1	Вземания от клиенти и доставчици	13	10	В	Задължения		
2	Други вземания	5		1	Задължения към доставчици	1	2
	Общо за група II	18	10		- до 1 година	1	2
IV	Парични средства			2	Други задължения, в т.ч.:	10	2
	-в брой	2	30		- до 1 година	10	2
	-в безсрочни сметки (депозити)		2		-към персонала, в т.ч.:	1	1
	Общо за група IV	2	32		- до 1 година	1	1
	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В	20	42		-данъчни задължения, в т.ч.:		1
					- до 1 година		1
					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	11	4
					- до 1 година	11	4
	СУМА НА АКТИВА	102	97		СУМА НА ПАСИВА	102	97

Дата на съставяне: 20.03.2019 г.

Съставител: 
/ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЖЕЛЕВА/

Ръководител: 
/АСЕН СТЕФАНОВ/

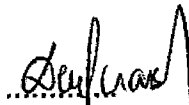
Заверил на: 19.04.2019 г.

ЕИК 123663030

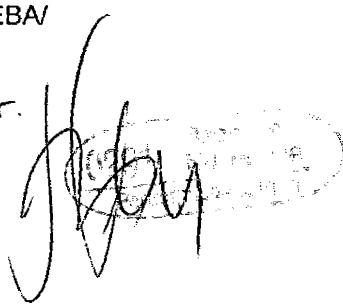
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "ЗЕФИР" АД за периода 01.01.2018 - 31.12.2018

Наименование на разходите	Сума (х.лв.)		Наименование на приходите	Сума (х.лв.)	
	Текуща година	Предход на година		Текуща година	Предход на година
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
а) суровини и материали	17	21	а) услуги	34	48
б) външни услуги	12	16		34	48
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	5	5	Общо приходи от оперативна дейност		
а) разходи за възнаграждения	14	14		34	48
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:					
- осигуровки, свързани с пенсии	12	12			
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	2	2			
- разходи за амортизация	2	2			
Общо разходи за оперативна дейност	5	5			
	36	40			
4. Печалба от обичайната дейност		8			
ОБЩО РАЗХОДИ	36	40	ОБЩО ПРИХОДИ	34	48
6. Счетоводна печалба		8	2. Загуба от обичайната дейност	2	
7. Разходи за данъци от печалба		1			
с печалба		7	3. Счетоводна загуба	2	
Общо	36	48	Общо	36	48

Дата на съставяне: 20.03.2019 г.

Съставител: 
/ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЖЕЛЕВА/

Ръководител: 
/АСЕН СТЕФАНОВ ХОНОВ/

Заверил на: 19.04.2019 г. 

Паричен поток
на "ЗЕФИР" АД
за 2018 година

/хил.лв./

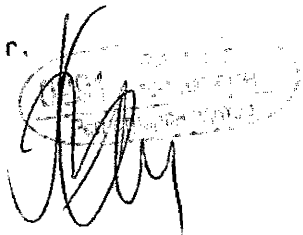
Наименование	текущ период			предходен период		
	постъп ления	плаща ния	нетен поток	постъп ления	плаща ния	нетен поток
А.Парични потоци от основната дейност						
Парични потоци свързани с търговски контрагенти	37	23	14	55	23	32
Парични потоци свързани с трудови възнаграждения		14	(14)		14	(14)
Платени и възстановени данъци от печалбата		1	(1)			
Други парични потоци от основната дейност	9	7	2		9	(9)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	46	45	1	55	46	9
Б.Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци свързани с дълготрайни активи		31	(31)			
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		31	(31)			
Г.Изменение на паричните средства през периода	46	76	(30)	55	46	9
Д.Парични средства в началото на периода			32			23
Е.Парични средства в края на периода			2			32

Д. на съставяне: 20.03.2019

Съставител: 
 /ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЖЕЛЕВА/

Ръководител: 
 /АСЕН СТЕФАНОВ НОНОВ/

Заверил на: 19.04.2019 г.




ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "ЗЕФИР" АД за 2018 година

/хил.лв./

Показатели	Записан капитал	Резерви	Финансов резултат от	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
		други	Неразпределе на печалба		
1. Салдо в началото на отчетния период	60	25	1	7	93
2. Финансов резултат за текущия период				(2)	(2)
3. Други изменения на собствения капитал			7	(7)	
4. Салдо към края на отчетния период	60	25	8	(2)	91
5. Собствен капитал към края на отчетния период	60	25	8	(2)	91

Дата на съставяне: 20.03.2019 г.

Съставител:
/ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЖЕЛЕВА/

Ръководител:
/АСЕН СТЕФАНОВ ДЕСИВ



Заверил на: 19,04,2019 г.

“ЗЕФИР” АД

Приложение към финансовия отчет

за годината завършваща на 31.12.2018

I. Информация за дружеството

ЗЕФИР АД гр.Стара Загора е основано през 2004г., регистрирано в Старозагорски окръжен съд с решение №1154 от 06.04.2004г., вписано в търговския регистър, рег.1, том 1, стр.18, парт.9 по фирмено дело №520/2004г. и понастоящем с ЕИК 123663030 при Търговски регистър на Агенция по вписванията.

Предприятието е със седалище и адрес на управление гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики №115.

ЗЕФИР АД е акционерно дружество със 100% частно участие. Регистрираният капитал на дружеството е 60 000 лева, разперден в 60 000 обикновени налични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1(един) лев всяка.

ЗЕФИР АД има едностепенна система на управление с Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите в състав от 3 членове. Към 31.12.2018 г. дружеството се представлява и управлява от Асен Стефанов Нонов, в качеството му на Изпълнителен директор.

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, в страната или в чужбина, производство на стоки с цел продажба, внос и износ на стоки, складова дейност, превозна дейност, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, бартерни, комисионни, реекспортни, лизингови сделки, търговско представителство и посредничество, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон. Когато има разрешителен режим – след съответното разрешение.

През 2018 г. основната дейност на дружеството е свързана с отдаване под наем на недвижими имоти.

II.База за изготвяне на годишния финансоов отчет

1.Основни положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Годишният финансов отчет за 2018 г. на “ЗЕФИР” АД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46 от 2005г., изменени и допълнени с ПМС №251/17.10.2007г. в сила от 01.01.2008г., изменени и допълнени с ПМС №394/30.12.2015 г. в сила от 01.01.2016.

2.Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- текущо начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- предпазливост;
- оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване;

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

3.Функционална валута

Дружеството води счетоводството си и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България- националния лев, закръглен до хиляда.

III. Прилагана счетоводна политика

1.Нетекущи (дълготрайни) активи

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване нетекущите (дълготрайни) активи се оценят по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички други преки разходи необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост 500 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават критериите на нетекущ актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Дружеството признава в стойността на съответния актив, последващите разходи, свързани с дълготрайния материален актив, когато е вероятно че тези разходи ще доведат до бъдещи икономически изгоди над тази от първоначално оценената стандартна ефективност. Всички други последващи разходи се признават за разход през периода, през който са направени.

Последващо оценяване

Дълготрайните материални и нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи извършени по придобиването им, и намалена с размера на начислената амортизация и натрупаната евентуална загуба от обезценка.

Методи на амортизация

Амортизацията на дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи е начислявана, като последователно е прилаган линейния метод. Амортизация не се начислява на земята и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. Самостоятелно функциониращите активи, които се състоят от отделни разграничими компоненти, се амортизират съобразно полезния живот на тези компоненти. Амортизационните норми се определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. По групи активи са прилагат следните срокове на полезен живот:

- Инвестиционни имоти - 25 години;
- Машины, оборудване и апаратура – 3.3 години;
- Компютърна и офис техника – 2 години;
- Стопански инвентар – 6.7 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е въведен в експлоатация и се преустановява от месеца, следващ месеца, в който е изведен от употреба, независимо от причините за това. Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на използване на актива.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат от Дружеството и са отдадени по няколко оперативни лизинги.

Имотите включват част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността. Поради обстоятелствата, че не е възможно да се разграничат частите с различно предназначение и частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имотите като цяло ръководството е взело решение те да се класифицират само като инвестиционни.

Дружеството е приело отчитане на инвестиционните имоти по себестойностен метод. Този метод е избран поради факта, че притежаваните от дружеството инвестиционни имоти представляват архитектурни паметници и справедливата стойност не може да бъде достоверно измерена.

Инвестиционните имоти се амортизират, като се прилага линеен метод, на база полезен живот 25 г.

През 2018 г. е отчетен прираста на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване от последващи капитализирани разходи в размер на 34 хил. лв.

Няма освобождавания от инвестиционни имоти през отчетния период.

През отчетния и предходни отчетни периоди няма признати загуби от обезценка.

2. Текущи (краткотрайни) активи

Материални запаси

Материалите при тяхното закупуване се оценяват по цена на придобиване, формирана от всички разходи по закупуването и други разходи направени във връзка с доставянето им. При потребление материалните запаси се оценяват по средно претеглена стойност.

Търговски и други вземания

Вземанията в лева са оценени при тяхното възникване по номинална стойност в лева.

Текущо и в края на отчетния период вземанията от контрагентите на дружеството се анализират от гледна точка на тяхната събираемост и ако съществуват предпоставки се обезценяват.

Парични средства

Паричните средства на дружество в лева са оценени по номинална стойност.

Паричните средства включват касовите наличности и паричите наличности по разплащателни сметки.

Собствен капитал

Основния капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2018 г.

Акционери на дружеството са физически лица, които отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира фонд Резервен. Средствата от фонда могат да се използват за покриване на годишната загуба или загуби от предходни години, както и в други случаи, по решение на ОСА.

Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и други задължения се оценяват при възникването им по тяхната номинална стойност в лева.

В годишния финансов отчет задълженията в национална валута са представени по номинална стойност в лева.

Приходи и разходи

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходи става при спазване на принципа на съпоставимост между тях.

При съставянето на документите се имат предвид изискванията на националното законодателство.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за който се отнасят.

III. Пояснителни сведения

1. Нетекущи (дълготрайни) активи

Към 31.12.2018 г. дружеството притежава ДА с отчетна стойност 154 хил.лв., в т.ч.:

- Инвестиционни имоти – 126 хил.лв.
- Машини, оборудване и апаратура – 2 хил.лв.
- Стопански инвентар – 26 хил.лв.

Балансовата стойност на ДА към 31.12.2018 г. е 82 хил.лв.

През годината са начислени 5 хил.лв. амортизации на ДА.

Дълготрайните активи по видове и тяхното движение са представени в Справка за нетекущите (дълготрайните) активи, която е част от това приложение

2. Вземания

Вземания	2018г. в хил.лв.	2017г. в хил.лв.
Вземания от доставчици и клиенти	13	10
- от клиенти	13	10
Други вземания, в т.ч.:	5	
ДДС за възстановяване	5	
ОБЩО	18	10

Вземанията на предприятието са текущи и са потвърдени от контрагентите. Текущо и в края на отчетния период вземанията от контрагентите на дружеството се анализират от гледна точка на тяхната събираемост и при необходимост се обезценяват. Към 31.12.2018 г. липсват условия за обезценка на вземанията.

3. Парични средства

Парични средства	2018г. в хил.лв.	2017г. в хил.лв.
В брой	2	30
В банки в лева		2
ОБЩО	2	32

4. Собствен капитал

Към 31.12.2018 г. регистрирания акционерен капитал на "ЗЕФИР" АД е в размер на 60 хил.лв. Разпределен в 60 000 броя налични поименни обикновени акции с номинал 1 лев всяка.

Резервите на дружеството са образувани от разпределение на печалбата, съгласно изискванията на Търговския закон и по решение на Общото събрание.

5. Задължения

Задължения	2018г. (в хил.лв)	2017г. (в хил.лв)
Задължения, в т. ч. до 1 година	11	4
- към доставчици	1	2
- към персонала	1	1
- данъчни задължения		1
- получени заеми	9	
Общо задължения до 1 година	11 11	4 4

Задълженията на дружеството са текущи и се обслужват своевременно. През 2018 г. дружеството е получило краткосрочен заем от физическо лице. Заема е в размер на 9 хил. лв., с 6% годишна лихва и срок на погасяване една година.

6. Приходи

Приходи	2018 г. (в хил.лв)	2017г. (в хил.лв)
От услуги, в т.ч.	34	48
наеми	34	48
ОБЩО	34	48

7. Разходи

Разходи	2018г. (в хил.лв.)	2017г. (в хил.лв.)
Разходи за материали	12	16
за газ	1	1
за ел.енергия	9	12
за вода	2	3
Разходи за външни услуги	5	5
данъци, такси	3	3
други услуги	2	2
Разходи за възнаграждения	12	12
Разходи за осигуровки	2	2
Разходи за амортизации	5	5
ОБЩО	36	40

8. Други данни

Дружеството приключи финансовата 2018 г. с 2 хил. лв. счетоводна загуба, вследствие на спад в приходите от наеми, поради извършващите се ремонтни работи от Община Стара Загора на булеварда на който са разположени сградите и отлив на наематели.

9. Сделки между свързани лица

Дружеството е осъществило през годината сделки с ДЗЗД „ТОНГА“, с което е свързано лице по линия на общ управител.

Осъществени са следните сделки през годината

- наем на помещение 12 хил. лв;
- консумативи за наето помещение – 7 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. ДЗЗД „ТОНГА“ дължи 2 хил. лв. по неплатени фактури за м. 12. 2018 г.

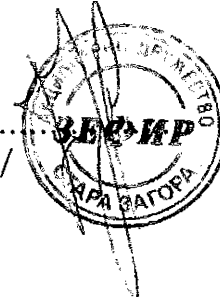
10. Събития, след датата на баланса

Не са настъпили събития след датата на баланса, които искват оповестяване.

20.03.2019 г.
гр. Стара Загора

Съставител:
/ДЕСИСЛАВА ИВАНОВА ЖЕЛЕВА/

Изпълнителен директор:
/АСЕН СТЕФАНОВ НОНОВ/



СПРАВКА
ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ КЪМ 31.12.2018 г.
На "ЗЕФИР" АД

/хил.лв./

Показатели	Отчетна стойност на ДМА				Преоцене на стойност	Амортизация				Преоцена амортиз. в края на периода	Балансова стойност в края на периода
	в началото на периода	на постъпили те през периода	на излезли е през периода	в края на периода		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода		
II.Дълготрайни материални активи											
1.Машини, производствено оборудване и апаратура	2			2	2	2			2	2	
2.Съоръжения и други	25	2		27	27	22	1		23	23	4
Общо за група II	27	2		29	29	24	1		25	25	4
III.Дългосрочни финансови активи											
1.Дългосрочни инвестиции - инвестиционни имоти	92	34		126	126	44	4		48	48	78
Общо за група III	92	34		126	126	44	4		48	48	78
ОБЩО	119	32		155	155	68	5		73	73	82

ЗЕФИР АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2018 ГОДИНА

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018 г.

на „ЗЕФИР” АД гр.Стара Загора, ЕИК 123663030

1. Информация за дружеството

ЗЕФИР АД гр.Стара Загора е регистрирано в Старозагорски окръжен съд с решение №1154 от 06.04.2004г., вписано в търговския регистър, рег.1, том 1, стр.18, парт.9 по фирмено дело №520/2004г. и е със седалище и адрес на управление гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики №115. Дружеството е вписано в търговския регистър.

ЗЕФИР АД е акционерно дружество със 100% частно участие. Регистрираният капитал на дружеството е 60 000 лева, разпределен в 60 000 обикновени налични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1(един) лев всяка. Към 31.12.2018 г. капиталът е напълно внесен.

В сравнение с предходната година няма промяна в стойността на основния капитал на дружеството по Баланс и по регистрация, нито във вида, броя и номиналната стойност на акциите на дружеството.

ЗЕФИР АД има едностепенна система на управление с Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите в състав от 3 членове. Към 31.12.2018 г. дружеството се представлява и управлява от Асен Стефанов Нонов, ЕГН 5704267664 в качеството му на Изпълнителен директор.

Дружеството има за предмет на дейност покупка на стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, в страната или в чужбина, производство на стоки с цел продажба, внос и износ на стоки, складова дейност, превозна дейност, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, бартерни, комисионни, реекспортни, лизингови сделки, търговско представителство и посредничество, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон. Когато има разрешителен режим – след съответното разрешение.

2. Преглед на дейността на дружеството

През 2018 г. основната дейност на дружеството е свързана с отдаване под наем на недвижими имоти.

Дружеството разполага с две сгради в супер центъра на Стара Загора, които отдава под наем на физически и юридически лица. В началото на 2018 г. Дружеството има пет броя наематели. Наемателите имат задължение да плащат наем и консумативи на наетите помещения.

ЗЕФИР АД приключи календарната 2018 г. с отрицателен финансов резултат загуба в размер на 2 хил. лв..

Приходите и разходи на дружеството за календарната година са както следва:

/хил.лв./

РАЗХОДИ/ПРИХОДИ/ЗАГУБА		
	2018 г.	2017 г.
ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ		
РАЗХОДИ:	36	40
Разходи за оперативна дейност		
в т.ч. разходи за суровини и материали	12	16
разходи за външни услуги	5	5
разходи за персонала	14	14
разходи за амортизация	5	5
ПРИХОДИ:	34	48
Приходи от оперативна дейност	34	48
в тч. приходи от наеми	34	48
ОБЩО РАЗХОДИ	36	40
РАЗХОДИ ЗА НАДЪЦИ ОТ ПЕЧАЛБА		1
ОБЩО ПРИХОДИ	34	48
ПЕЧАЛБА		7
ЗАГУБА	2	

В сравнение с предходната година през 2018 г. нетния размер на приходите от обичайна дейност се е намалил с 14 хил.лв., което се дължи на освобождаване на няколко наети помещения. Отчетена е загуба за 2018 г. в размер на 2 хил.лв., за сравнение с 2017 г., когато е налице печалба в размер на 7 хил.лв.

При осъществяване на дейността си „ЗЕФИР” АД е изложено на определени рискове, които оказват влияние върху неговите резултати. Те могат да се разглеждат на две нива:

- **общ фирмен риск**, свързан с характера на основната дейност на дружеството, както и с неговата обезпеченост с финансови ресурси. Фирменият риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба. Фирменият риск е покрит с обстоятелството, че дружеството отгива под наем помещения в изключителния център на града и наемателите на дружеството са предварително проучени надеждни и редовни платци.
- **пазарният риск** включва валутен риск, лихвен риск, кредитен и ценови риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, поради факта, че всичките му сделки са деноминирани в лева.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите. Дружеството не е изложено и на този риск, защото има само един краткосрочен заем с твърд лихвен процент.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като работи с малък брой клиенти и събираемостта на вземанията се следи текущо от финансовия отдел, с цел да не се допуска просрочие на вземанията.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на Дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

Ценови риск

Ценовият риск е свързан с възможни промени в пазарните цени на услугите, които Дружеството предоставя. Помещенията, които дружеството отдава под наем са в идеалния център на Стара Загора, което гарантира стабилност на цените на наемите и тенденция към увеличаване.

3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността

Въз основа на информацията, представена в отделните състави части на годишния финансов отчет за 2018 година, представяме следните показатели, получени в резултат на проведения финансово-счетоводен анализ:

Показатели за ефективност:

- а. Коефициент на ефективност на разходите 0.94 или с 1 лев разходи през 2018 г. са получени 0.94 лв. приходи (2017 г. – 1,20).
- б. Коефициент на ефективност на приходите 1.06 или за 1 лев приходи са направени 1.06 лв разходи (2017 г. – 0,83)

Показатели за ликвидност:

- а. Коефициент на бърза ликвидност - 1,82 (2017 г. – 10,5)
- б. Коефициент на абсолютна ликвидност -0.18 (2017 г. – 8)

Показатели за автономност:

- а. Коефициент на финансова автономност 8,27 (2017 г. – 23,25)
- б. Коефициент на задлъжнялост – 0,12 (2017 г. – 0,04)

Показателите за автономност показват, че предприятието разчита изключително на собствени средства при осъществяване на дейността си.

Показатели за рентабилност:

Поради отчетената загуба за 2018 г. коефициенти за рентабилност не се изчисляват.

- а. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби – 2017 г. - 0,15;
- б. Коефициент на рентабилност на собствения капитал – 2017 г. - 0.08

Показателите за рентабилност показват темповете на възвръщаемост на капитала.

4. Събития, които са натъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет.

Не са налице важни събития, след датата, на която е съставен годишния финансов отчет.

5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира продължаващи ремонтни дейности на сградите, с цел отдаване под наемна незаетите площи, както и реновиране на вече заетите.

6. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дейността на дружеството не изисква научноизследователска и развойна дейност и поради този факт не извършва такава.

7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл 187д от Търговския закон;

Дружеството няма придобиване на собствени акции през текущия период и в предходни периоди.

8. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

9. Използвани от редприятието финансови инструменти

Съгласно СС 32 – „ Финансови инструменти: това са договори, които поражда временно както финансов актив е едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Вземанията на дружеството произтичат от сключените договори за наем.

Дружеството разполага с парични средства в брой и в обикновена разплащателна сметка. Няма разкрити депозити. Има получен краткосрочен заем в размер на 9 хил. лева.

Вземанията на дружеството се обслужват ритмично и няма сериозен финансов риск.

20.03.2019 г.

гр. Стара Загора

Изпълнителен директор:

