

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността за годината,

завършваща на 31.12.2021 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Г-н Георги Павлов

Г-жа Гергана Тенекеджиева

Реалто Груп ЕАД

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

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

РЕГИСТЪР И РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

ЕИК по Булстат: 130520890

ОДИТОР

Владимир Христов

Гр. София, ул. Деян Белишки 40-42

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

I.Органи на дружеството

-Общо Събрание на акционерите;

-Съвет на Директорите.

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

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

- г-жа Гергана Събева Тенекеджиева - Изпълнителен директор и Представяващ;
- Реалто Груп ЕАД – Член на СД и представляващ;
- г-н Георги Бончев Павлов - Член на СД.

Дружеството се представлява от г-жа Гергана Събева Тенекеджиева и Реалто груп ЕАД с представител г-н Георги Бончев Павлов.

Акционерен капитал:

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

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

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

През 2021 г. Реалто Груп ЕАД придоби от Христо Теодоров Илиев 1 250 броя акции от капитала на Адрес Недвижими Имоти АД с номинална стойност 2 лв. всяка.

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

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

IV. Промени в седалището и капитала на дружеството

АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД е 100 % частна собственост, като структурата на собствеността е разпределена по акции, както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп ЕАД	80.00 %	21 800	2.00 лв.	43 600.00 лв.
Георги Бончев Павлов	20.00 %	5 450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Всичко:	100.00 %	27 250	2.00 лв.	54 500.00 лв.

V. Промени в дейността на дружеството

През 2021 г. промени в основната дейност на Адрес Недвижими Имоти АД няма.

VI. Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството

Съветът на Директорите се избира за срок от 5/пет/ години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освободени от длъжността преди изтичане на мандата, за който са избрани. Съветът на Директорите се състои от /трима/ члена. Член на СД може да бъде всяко дееспособно физическо или юридическо лице.

VII. Възнаграждения на Съвета на Директорите

През 2021 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 109 хил. лв. (2020: 139 хил. лв.).

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

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

През 2021 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица по чл. 240 б от Търговския закон, които излизат извън обичайната му дейност и съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. Дъщерни предприятия

„Адрес Недвижими Имоти“ АД няма дъщерни дружества.

X. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава ярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило финансовия отчет за 2021 г. в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

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

XI. Финансово състояние на дружеството

За изтеклата година Дружеството отчита счетоводна печалба след облагане с данъци в размер на 1 327 хил. лв.

През отчетният период са направени инвестиции в размер на 266 хил. лв. както следва:

- за машини, съоръжения и оборудване – 36 хил. лв.;

- нематериални дълготрайни активи - 230 хил. лв.

Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2021 г. са общо в размер на 6 167 хил. лв. при отчетени 4 410 хил. лв. за предходната година.

Общият размер на разходите за оперативна дейност на дружеството по Отчета за приходи и разходи за 2021 г. е 4 829 хил. лв. при отчетени през предходната 3 851 хил. лв.

XII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни видове финансови рискове. За това управлението на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Валутен риск: Валутният риск е свързан с негативно движение на валутния курс на посочената валута спрямо българския лев. Към 31.12.2021 г. няма валутни активи и пасиви, възникнали в предходни периоди деноминирани в щатски долари, които да не са закрити. Дружеството целенасочено насочва операциите си в евро или лева. „Адрес Недвижими Имоти“ АД не е изложен на валутен риск.

Финансов риск: Финансовият риск представлява допълнителна несигурност, при използване на привлечени или заемни средства. Финансовият риск в системата на финансовия мениджмънт се проявява като риск, свързан с покупателната способност на парите и риск от влягане на капитали. За финансовата устойчивост е значим риска от преки финансови загуби, намаляване на доходността и пропуснатите ползи, в резултат на което се появява недостиг на средства за изплащане на дълга на компанията. За целта особено полезно е да се анализира поведението на Коефициента на задлъжнялост. За целта компанията редовно следи движението на Финансовия Лъвъридж за управлението на рентабилността на собствения капитал чрез оптимизиране на съотношението между използваните собствени и заемни финансови средства.

Ценови риск: Продажните цени на дружеството са договорени в лева/евро. Като цяло пазарът на недвижими имоти е силно зависим от общото ниво на икономическа активност в страната и съответно неговите финансови резултати зависят до голяма степен от състоянието на българската икономика.

Отраслов риск: Компанията извършва своята дейност в изключително конкурентна среда. Основните механизми за контролиране на негативните отражения на риска от повишената конкуренция се свързват с възможностите за осигуряване и контролиране качеството на предлаганите услуги, ефективно използване на маркетингови и рекламни стратегии за запазване и увеличение на пазарния дял на „Адрес Недвижими Имоти“ АД. Положителното влияние от този риск са множеството награди присъдени на компанията през изминалите години.

Инфлационен риск: Този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната.

Кредитен риск: Основните финансови активи на дружеството са пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите и други контрагенти нямат да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайното предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитни вземания. Търговските вземания са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислени обезценки по съмнителни и трудно събираеми вземания. Такива обезценки са направени, където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

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

XIII. Стратегическият план за развитие на Адрес Недвижими Имоти АД за 2022 г. обхваща следните основни цели:

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

XIV. Важни събития настъпили за периода между датата на баланса и датата на оторизиране на годишния финансов

отчет

Годишният финансов отчет е изготвен на 11.03.2022 г.

Годишният финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на Директорите от 11.03.2022 г.

Българското правителство въведе до 31 март 2022 г. извънредна епидемична обстановка в страната, във връзка с разпространението на COVID-19 в страната. Ръководството отчита и се съобразява с всички мерки, наложени във връзка с въведената извънредна епидемична обстановка.

Ръководството следи развитието на пандемията COVID-19 и е в постоянен процес на оценка на потенциалните ефекти за бизнеса на Дружеството и неговото финансово представяне и финансово състояние. Ръководството предприема мерки за оценка на този риск и неговото управление, до колкото това е възможно. Ръководството анализира ситуацията и отчита всички възможни сценарии, разработвайки съответни планове за действие. Към момента не е възможно да се оцени количествено възможния ефект от разрастването на пандемията. Ръководството счита, че тези обстоятелства не създават значителна несигурност относно възможността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

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

XV. Действия в областта на научно-изследователската и развойна дейност

В Адрес Недвижими Имоти АД няма направени изследвания и реализирани проекти в областта на научноизследователската и развойна дейност.

11.03.2022 г.

София

Изпълнителен директор:

/Гергана Тенекеджиева/

