

RAPORT I ADMINISTRATORIT
DATA 26.04.2025
PER SHDERRIMIN E SHOQERISE "IMMO - INVEST" NGA SHOQERI
AKSIONARE NE SHOQERI ME PERGJEGJESI TE KUFIZUAR

Sot, me date 26.04.2024, ne zbatim te nenit 228 pika 1 genna "a", te nenit 229 pikat 1,2,5,6,7 e 8 te Ligjit nr. 9901, date 14.04.2008 "Per Tregtare e Shoqerite Tregtare", te Statutit shoqeria "IMMO - INVEST"Sh.a. harton kete Raport te hollesishem te administrimit te shoqerise per proceduren e riorganizimit duke ndryshuar formen e vet ligjore, nepermjet shderrimit nga shoqeri e formes shoqeri aksionare ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar si me poshte:

1- BAZA LIGJORE

Shoqeria "IMMO - INVEST"sh.a., person juridik i se drejtes shqiptare, i regjistruar me vendim te Gjykates Rrethit Tirane nr.19108 dt. 25.03.1998 me seli ne S.Z.Xhafzotaj Durres, Rruga Durres – Shijak, Km.7, Pasuria me nr. 25/10 dhe 25/11, zk.2574, me kapital te regjistruar ne vlere 5.500.000 leke, dhe perfaqesohet nga administratori i saj Z. Davide Doka.

Riorganizimi i shoqerise per ndryshimin te formes se vet ligjore nepermjet shderrimit behet ne bazen ligjore dhe ekonomike si me poshte:

1. Ligjit nr. 9901, date 14.04.2008 "Per Tregtare e Shoqerite Tregtare" Neni 228 pika 1 germa "a" dhe nenit 229.
2. Ligji Nr.9723, date 03.05.2007 "Per Qendren Kombetare te Regjistrimit".
3. Ligji nr. 25/2018 date 10.05.2018 "Per kontabilitetin dhe pasqyrat financiare".
4. Statuti i shoqerise "IMMO - INVEST" sh.a.
5. Ne Pasqyrat financiare te vitit 2024 ku jane percaktuar dhe treguesit ekonomiko-financiare te shoqerise.

2- MOTIVET DHE QELLIMI I SHDERRIMIT

Arsyet qe cojne ne nje operacion te tille riorganizimi, te shderrimit te shoqerise nga SHA ne SH.P.K. eshte se nga koha e krijimit te shoqerise dhe deri ne momentin qe shoqeria shnderrohet ne formen SHPK, nuk ka patur nje zgjerim dhe ekspansion te shoqerise ne tregje te reja, ne investime ne inovacion te fushen e sherbimit, fushen e tregtimi apo fushen imobiliare etj. Edhe forma e administrimit si shoqeri aksionare nuk i ka krjuar mundesine shoqerise per te qene me e dukshme perballe syve te investitoreve, si dhe kostoja e parase ne formen e sha eshte vleresuar me e larte.

Shderrimi i shoqerise tregtare nuk sjell pasoja mbi te drejtat dhe detyrimet qe shoqeria ka marre persiper ndaj te treteve.

Ne kete operacion shoqeria "IMMO - INVEST" sh.a., do te jete nje shoqeri qe nga procesi i shderrimit do te kete mundesi me te shpejte vendimarrje, pasi dhe objekti i veprimtarise se shoqerise e kerkon nje mundesi te tille.

Sistemi ligjor, ekonomia dhe tregu i Shqiperise, per shoqerite e formes shoqeri aksionare nuk kane krijuar lehtesira ne krahasim me format e tjera te shoqerive. Gjithashtu shoqerite e formes aksionare kane patur veshtiresi dhe perballe presioneve te konkurences globale.

IMMO - INVEST
NIPT: J817295010
XHAFZOTAJ DURRES

3- AKTIVET dhe PASIVET(DETYRIMET)

Ne zbatim te ketij operacioni te riorganizimit duke ndryshuar formen e vet ligjore, nepermjet shnderrimit nga shoqeri e formes shoqeri aksionare ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar parashikohet sipas elementeve te Aktivit dhe Pasivit te shoqerise referuar ne Pasqyrat Financiare te vitit 2024.

Grupet Kryesore te Aktiveve dhe Pasiveve te Shoqerise "IMMO - INVEST" sh.a. ne shoqeri "IMMO - INVEST" sh.p.k. jane caktuar, vleresuar dhe pranuar sipas Pasqyrave Financiare te dates 31.12.2024. Keto pasqyra deklarohen prane organeve tatimore dhe QKB si dhe sipas nenit 216 te Ligjit Per Tregtaret dhe Shoqerite Tregtare, si dhe shoqeria ka hartuar dhe u ka vene ne dispozicion aksionereve pasqyra kontabel per gjendjen e shoqerise ne daten 31.12.2024,si me poshte:

AKTIVE	
Aktivet Afatshkurtera	129,728,752.00
Aktive Monetare	1.266.772
Te drejta te arketueshme	87,428,821
Inventaret	5.439.873
Shpenzime te shtyra	37.559.135
Aktivet Afatgjata	198.001.047
Aktive Afatgjata Materiale(AAM)	198.001.047
Aktivet Afatgjata Jomateriale(AAJM)	
Totali i Aktiveve	327,729,800.00
PASIVE	
Detvrimet Afatshkurtera	238.270.239
Detyrime ndaj institucioneve te kredise	
Arketime ne avance per porosi	23.120.984
Te paqeshme per aktivitetin e shfrytezimit	197.671.061
Te paqeshme ndaj punonjesve dhe sigurimeve shoqerore	1.905.773
Te pagueshme per detyrimet tatimore	0
Te paqeshme te tiera	15.572.421
Te ardhura te shtyra	
Detvrimet Afatgjata	0
Detyrime ndaj institucioneve te kredise	0
Detyrime tatimore te shtyra	0
Totali i Detvimeve	0
KAPITALI	89.459.561
Kapitali i nenshkruar	5.500.000
Rezerva Ligjore	
Fitime/Humbje te pashperndara	59.166.766
Fitime/Humbje te vitit	24,792,795
Totali i Pasiveve	327,729,800.00

IMMO - INVEST
NIPT: J817295010
XHAF ZOTAJ DURRES

4-MODALITETET

Shoqeria "IMMO - INVEST" sh.a e cila do te shnderrohet ne nje forme te re si shoqeri me pergjegjesi te kufizuar ne daten e realizimit perfundimtar te riorganizimit (shnderrimit) gezon frutet e shnderrimit duke filluar nga data e miratimit te riorganizimit te shnderrimit te shoqerise nga asambleja e aksionereve te shoqerise me kusht realizimin ne fjale.

Kapitali i Shoqerise "IMMO - INVEST" sh.a qe do te shnderrohet ne nje forme te re, shoqeri me pergjegjesi te kufizuar " IMMO - INVEST "sh.p.k. dhe nuk do te kete ndryshim ne zoterimin e kapitalit te shoqerise.

Ne vazhdim shoqeria dote vazhdoje te njejtin objekt veprimtarie, si dhe te njejten seli. Per shkak te ndryshimit te formes ligjore, nepermjet shnderrimit nga shoqeri e formes shoqeri aksionare ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar, aksioneret shprehen per miratimin e shfuqizimit te dokumentave ligjore te krijimit te shoqerise, pra Statuti, si dhe miratimin e dokumentacionit perkates sipas ligjit per regjistrimin e shoqerise me formen e re ligjore, pra te Statutit te ri te Shoqerise si Statut I Shoqerise me Pergjegjesi te Kufizuara "IMMO - INVEST" Sh.p.k.

Titulli i Statutit te Shoqerise ndryshon dhe behet nga "Statut i Shoqerise Aksionare " IMMO - INVEST "sh.a., ne Statut i Shoqerise me Pergjegjesi te Kufizuar " IMMO - INVEST " Sh.p.k.

Raporti i kembimit eshte miratuar nga aksioneret duke mos patur ndryshime, pra do te jene te njejta raporte kembimi te aksioneve sipas perqindjeve ne pjesemartjen ne kapitalin e shoqerise me te njejte % te zoterimit te kapitalit nga ortakët ne pjese (kuota).

5-RAPORTET E KEMBIMIT

Kapitali i Shoqerise "IMMO - INVEST" sh.a qe do te shnderrohet ne nje forme te re, ne nje shoqeri me pergjegjesi te kufizuar " IMMO - INVEST "sh.p.k. nuk do te kete ndryshim ne zoterimin e kapitalit te shoqerise ne perqindje, pra kapitali i shoqerise do te zoterohet nga te njejte ortakë mete njejtat perqindje.

I vetmi ndryshim ne kete operacion riorganizirni eshte se zoteruesit e kapitalit do te quhen ortakë dhe jo aksionere, si dhe kapitali i shoqerise nuk do te perbehet nga aksione, por nga pjese(kuota).

Raporti i kembimit eshte miratuar nga aksioneret duke mos patur ndryshime, pra do te jene te njejta raporte kembimi te aksioneve sipas perqindjeve ne pjesemartjen ne kapitalin e shoqerise mete njejtat % te zoterimit te kapitalit nga ortakët te ndare ne pjese (kuota).

Kapitali prej 5.500.000,00 lek i Shoqerise "IMMO - INVEST" sh.a., mbas riorganizirnit nepermjet shnderrirnit ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar "IMMO - INVEST" sh.p.k. do te zoterohet nga ortakët:

- Z.DAVIDE DOKA, identikuar me nr.perosnal J701200800, me 100% te kapitalit te shoqerise me 1 Kuote, me vlere 5.500.000,00 Leke

6- TE DREJTA DHE AVANTAZHE TE TJERA

Ky operacion riorganizimi nepermjet shenderrimit ne nje forme te re, ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar "IMMO - INVEST" sh.p.k. nuk do te pennbaje, te drejta dhe avantazhe te vecanta pas perfundimit te operacionit te riorganizimit(shnderrimit).

7- VESHTIRESITE E VECANTA TE SHNDERRIMIT

Operacioni i riorganizimi nepermjet shnderrimit ne nje forme te re, ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar "IMMO - INVEST" sh.p.k, vleresimi per aktivet dhe pasivet, percaktimi i kapitalit nuk ka veshtiresi te vecanta, nisur nga sa cituam me siper pasi zoterimi i kapitalit eshte nga te njejtet aksionere/ortake, dhe per kete shkak eshte propozuar dhe Perjashtimi i Eksperteve te fushave te ndryshme, si e drejte qe i lind referuar Ligjit nr. 9901, date 14.04.2008 "Per Tregtare e Shoqerite Tregtare".

8-EFEKTET E SHNDERRIMIT MBI KREDITORET, TE TRETET DHE PUNONJESIT E SHOQERISE.

- Klientet, Debitoret, Kontratat, do te respektohen ne te gjitha te drejtat dhe detyrimet ne kontratat e lidhura midis shoqerise " IMMO - INVEST "sh.a., duke u konsideruar qe jane lidhur nga shoqeria e shnderruar ne formen e re me pergjegjesi te kufizuar "IMMO - INVEST" sh.p.k.
- Te gjitha te drejtat dhe detyrimet e Debitoreve te shoqerise se shnderruar Shoqeria " IMMO - INVEST "Sh.a. do ti respektoje Shoqeria e formes se re " IMMO - INVEST " sh.p.k., ne vazhdimesi.
- Kreditoret, Furnitoret, Bankat, do te gezojne te gjitha te drejtat qe kane tek Shoqeria e shnderruar, pas ketij riorganizimi te gjitha te drejtat e kreditoreve (Ortake, Furnitoret, Bankat) do te permbushen nga shoqeria e formes se re " IMMO - INVEST " sh.p.k.
- Organet Tatimore, do te gezojne te gjitha te drejtat qe kane tek Shoqeria e shnderruar, pas ketij riorganizimi te gjitha te drejtat e tyre do te permbushen nga Shoqeria e formes se re " IMMO - INVEST "sh.p.k.
- Pas riorganizimit nepermjet shenderrimit punonjesit aktuale do te gezojne te gjitha te drejtat qe kane tek Shoqeria e shnderruar, pra e gjitha te drejtat e punonjesve do te permbushen nga Shoqeria e formes se re " IMMO - INVEST "sh.p.k.

IMMO - INVEST
NIPT: J817295010
XHAF ZOTAJ DURRES

9- TE DHENAT E SHOQERISE SE SHENDERRUAR PAS RIORGANIZIMIT

Pas perfundimit te operacionit te riorganizimit nepermjet shnderrimit ne nje forme te re, nga shoqeri aksionare ne shoqeri me pergjegjesi te kufizuar "The Plaza Tirana" sh.p.k. do te jene:

Selia: Durres, S.Z.Xhafzotaj, Rruga Durres-Shijak, Km.7,
Pasuria me nr.25/10 dhe 25/11, zk.2574.

Administratori: Znj.DAVIDE DOKA.

- Emertimi shoqerise do te jete "IMMO - INVEST" sh.p.k.
- Kapitali i shoqerise " IMMO - INVEST " sh.p.k do te jete ne vlere absolute prej **5.500.000,00 LEKE(pesemilion e peseqindmije leke)** dhe dote zoterohet nga ortaket:
- z.DAVIDE DOKA, me 1 kuote, me 100% te kapitalit te shoqerise

Objekti: Administrimin e një pronësie të patundshme kryesisht nga blerja, shitja, dhënie me qira ose marrëveshje të tjera .Ajo gjithashtu mund, pa kufi, të shesë, të blejë, të jap me qira ose të marr me qira, t'ia japë me qira një të treti, të ndërtojë vetë ose nëpërmjet të tjerëve, të transformojë ose të pajisë pronën e patundshme e cila është për tu shitur, rishitur ose për tu dhënë me qira. Import eksport, tregtim te cdo materiali te lejuar nga legjislacioni ne fuqi qe ka te beje me blloqe guri natyror mermeri, graniti, gelqerore te ndryshem si dhe cdo nenprodukt e gureve natyrore duke perfshire lastra, pllaka, guraleca mermeri, graniti dhe gelqerore te ndryshem.

10- Ligji i zbatueshem i Riorganizimit te Shoqerive eshte ligji Shqiptar. Cdo mosmarreveshje apo konflikt ne lidhje me operacionin e riorganizimit nepermjet shnderrimit dote zgjidhet perfundimisht nga Gjykatat kompetente Shqiptare.

11- Riorganizimi i shoerise nepermjet shnderrimit hyn ne fuqi dite ne te cilen miratohet nga asambleja e aksionereve te shoqerise sipas afateve te miratuara nga asambleja.

Administratori i shoqerise

Davide Doka

IMMO - INVEST
NIPT: J817295010
XHAFFZOTAJ DURRES