

ПРИЛОЖЕНИЕ
към годишния финансов отчет
на
„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
към 31.12.2014 г.

База, използвана за изготвяне на годишния финансов отчет.

"АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, приложимите Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Дружеството се е съобразило с всички законови промени настъпили през 2014 година.

Б. НЕТЕКУЩИ /ДЪЛГОТРАЙНИ /АКТИВИ

1. Дълготрайни материални активи – ДМА

Към датата на съставяне на годишния финансов отчет, преоценки и обезценки на дълготрайни активи и формиране на преоценъчни резерви във връзка с тях не са извършвани. Методът на амортизация на ДМА е линеен.

Балансовата стойност на ДМА е в размер на 505 хил.лв. и представлява:

- Земи и сгради -150 хил.лева, в това число
земя -1 хил.представляващи 11.04 % идеални части от УПИ
сгради-149 хил.
- машини, производствено оборудване - 68 хил.лв.
- транспортни средства -169 хил.лв.
- стопански инвентар,съоръжения и други - 66 хил.лв.
- дълготрайни активи в процес на изграждане - 52 хил.лв.

2. Дълготрайни нематериални активи – ДНА

Методът на амортизация на ДНА е линеен.

Балансовата стойност на ДНА е в размер на 182 хил.лв. и включва програмни продукти, лицензии, софтуер и др.

Последващите разходи, свързани с нематериалните активи, се отчитат като разход в момента на възникването им, ако те са необходими за поддържане на първоначално предвиденото стандартно състояние на актива.

Счетоводните разходите за амортизации за 2014 г. са 395 хил.лв.

3. Отсрочени данъци

- по компенсирани отпуски и осигуровки - 5 хил.лв.
- разлики между СБС и ДВС - 37 хил.лв.
- загуба - 50 хил.лв.
- доходи местни физически лица -2 хил.лв.

В. ТЕКУЩИ/КРАТКОТРАЙНИ/АКТИВИ

1. Материални запаси

Към 31.12.2014 г. дружеството притежава стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба в размер на 2 хил. лв., представляващи 878 бр. книги Наръчник на консултанта. Към края на 2014 г. компанията не притежава краткотрайни материални запаси под формата на:

- продукция, създадена в резултат на производствения процес в предприятието и предназначена за продажба;
- незавършено производство-съвкупност от разходи с цел производство на продукция.

2. Текущи активи - търговски и други вземания

Дружеството класифицира като краткосрочни, както вземанията си в срок до 12 месеца от тяхното възникване, така и онази част от дългосрочните си вземания, чиито падеж настъпва до 12 месеца от датата на годишния финансов отчет. В момента на възникване вземанията се оценяват по номинална стойност. Към 31.12.2014 г. вземанията от клиенти са на стойност 295 хил. лв., а вземания от свързани лица са в размер на 128 хил.лв. както следва:

АТЛАНД МЛАДОСТ АД	33 хил.лв.
ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	93 хил.лв.
ФОРТЪН АД	1 хил.лв.
БЛД АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	1 хил.лв.

Към 31.12.2014 дружеството има вземания от асоциирани предприятия в размер на 11 хил.

3. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по централния курс на БНБ за съответната валута към края на всеки месец и към датата на съставяне на годишния финансов отчет. В края на всеки месец и към датата на годишния финансов отчет, паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по централния курс на БНБ. Получените разлики при оценката по заключителен курс се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Считано от 1999 г. е фиксиран валутен курс 1 евро = 1.95583 лева.

За нуждите на изготвяне на счетоводния баланс и отчета за паричния поток, в паричните средства и еквиваленти се включват всички налични парични средства в лева, както и левовата равностойност на чуждестранната валута в каси и в банкови сметки.

4. Други вземания

- вземания по съдебни спорове-12 хил.лв.
- вземания по предоставени депозити по договори за наем - 16 хил.лв.
- вземания по предоставени заеми -5 хил.лв.

Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Лихви по лизингови договори за закупени автомобили - 8 хил.лв.

Абонаменти и предплатени разходи- 35 хил.лв.

А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

Към 31.12.2014 г. записан капитал- 55 хил.лв.

Към 31.12.2014 г. законови резерви - 90 хил. лв.

Към 31.12.2014 г. други резерви - 459 хил. лв.

Към 31.12.2014г. неразпределената печалба от минали периоди е в размер на 447 хил.лв.

За 2014 г. нетният финансов резултат на компанията е печалба в размер на 39 хил.лв.

В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията на дружеството за 2014 са формирани от :

- задължения към финансови предприятия - 140 хил.лв.в това число:
 - а/задължения по лизингови договори- 139 хил.лв.
 - б/краткосрочни задължения във валута-1 хил.лв
- задължения към доставчици- 128 хил. лв
- задължения към предприятия в група-156 хил.лв както следва:
 - а/ по договори за наем и режимни-28 хил.лв
 - б/по получени консултански услуги-12 хил.лв
 - в/по получен заем - 116 хил.лв
- други задължения в размер на 241 хил.лв., както следва:
 - а/задължения към персонала по трудови правоотношения- 88 хил.лв;
 - б/задължения към персонала за компенсируем отпуск- 40 хил.лв.;
 - в/задължения към осигурители по трудови договори- 31 хил.лв;
 - г/задължения към осигурители за компенсируем неизползван отпуск- 9 хил.лв;
 - д/ данъчни задължения, представляващи дължим ДДС за м. Декември 2014 35 хил.лв
 - е/ данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физически лица по трудови договори за м. декември 2014- 18 хил.лв
 - ж/ данъчни задължения, представляващи дължим данък върху представителни разходи,разходи по експлоатация на леки автомобили и дължим данък върху изплатен дивидент- 5 хил.лв.
 - з/задължение по гаранции и депозити-15 хил.лв

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

1. Приходи

Приходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания в съответствие с изискванията на СС-18 Приходи. За всяка извършена сделка приходът, свързан с нея се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс и при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Резултатите от сделките за посредничество при сделки с недвижими имоти се оценява надеждно, когато са изпълнени следните условия на СС-18 Приходи:

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката;
- етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги към датата на съставяне на счетоводния баланс може надеждно да се определи;
- разходите направени по сделката, както и разходите за извършване на сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Дружеството реализира основно приходи от услуги в следните направления:

- приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти- 3 629 хил. лв.
- други приходи – 14 хил. лв.
- финансови приходи- 5 хил. лв.

2. Разходи

Счетоводното отчитане на разходите за дейността е организирано с натрупващи се обороти, както по икономически елементи, така и по функционален признак. Тези разходи се представят в Отчета за приходите и разходите, като разходи по икономически елементи.

Като финансови разходи в отчета са представени разходите за банкови такси, комисионни и др.

Разликите от промяна на валутните курсове са отразени в Отчета за приходите и разходите като отделно перо в групата на финансовите разходи. Разходите са начислени при спазване на принципа на съпоставимост с приходите.

2.1. Текущи разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за глоби, неустойки и лихви се признават като текущи разходи при тяхното възникване въз основа на сключени договори, споразумения и други документи уреждащи търговските взаимоотношения на Дружеството с доставчици и банки. По същия начин се отчитат и глобите и лихвите, установени и начислени при ревизии и проверки от държавни органи.

Разходите за лихви се начисляват текущо, съобразно периода на тяхното възникване и се погасяват в зависимост от характера си:

- лихвите по банкови сметки - в момента на възникването им;

- лихвите по заеми търговски задължения - съгласно договорените между страните условия;
- лихвите по наказателни постановления, ревизионни актове и други документи за установяване на административни нарушения-съгласно сроковете на действащото законодателство;

2.2. Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за който се отнасят. Разходи, касаещи период по-голям от един календарен месец през отчетния период се отнасят като разходи за бъдещи периоди и се признават за текущи в месеца, за който се отнасят.

Отчетени като разходи за бъдещи периоди през 2014 година са:

- застраховки на автомобили;
- предплатени наеми на наети офиси;
- лихви по лизингов договор,
- абонаменти за реклама, членски внос и др.

3. Лизинг

През годините при отчитане на лизинговите договори са спазени изискванията на СС17.

3.1. Финансов лизинг

При отчитане на активи получени по договори за финансов лизинг се спазва принципът на предимство на съдържанието пред формата.

Получените активи в условията на финансов лизинг, при които се извършва прехвърляне на всички рискове и изгоди от актива, се заприхождават като ДМА по цена равна на сбора от първоначалната вноски и лизинговите вноски за целия период на договора, намалена с определената лихва по договора. Сумата на лихвените плащания се отчита първоначално като финансови разходи за бъдещи периоди. При изплащане на всяка лизингова вноски, частта на лихвата се признава като текущ разход за лихви. Задължението към лизингодателя се представя в отчета като краткосрочни дългове, в частта включваща следващия отчетен период, и дългосрочни дългове - в частта на задължението, касаещи период по-голям от 12 месеца. Активите, придобити по реда на финансови лизингови договори, се амортизират на база на техния очакван полезен срок на годност.

През 2014 г. са сключени четири договора за финансов лизинг с Алианс Лизинг България АД и Сожелийз България за покупката на четири автомобили на стойност 98 хил.лв

4. Отчитане на доходите на персонала

Средно списъчният брой на персонала на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД за 2014 г. е 198 души.

Доходите на персонала на дружеството се начисляват въз основа на трудовите договори, сключени с всяко отделно лице. Трудовите договори се сключват въз основа на действащото законодателство.

Разходите за доходи на персонала към 31.12.2014 г. е 1564 хил.лв. като същите са съответно

- по трудови договори- 1284 хил.лв
- по граждански договори- 264 хил.лв

- по провизирани отпуски- 16 хил.лв

Разходите за Осигуровки към 31.12.2014 е 217 хил.лв.разпределени както следва

- по трудови договори-212 хил.лв
- по граждански договори-3 хил.лв
- по провизирани отпуски-2 хил.лв

Полагащите се суми за неизползваните отпуски на персонала се отчитат, като текущ разход и като задължение към персонала и осигурителни институции в края на отчетния период. Към 31.12.2014 неизползваните отпуски са в размер на 40 хил.лв. За целта в края на годината се изготвя списък на лицата от персонала, които не са използвали изцяло отпуската си с уточнения брой на дните и стойността на възнагражденията.

За 2014 г. на членовете на Съвета на директорите на дружеството са начислени възнаграждения в размер на 166 хил. лв.

5. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода, за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за приходи и разходи.

В отчета за приходи и разходи като разход за данък намират отражение текущият разход за данък (начислен по данъчна декларация за годината) и изменението в салдото на отсрочените данъци за периода.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

5. Оповестяване на сделки със свързани лица:

6.1. Предоставени търговски заеми

През 2014 г. Адрес Недвижими Имоти АД получава заем въз основа на сключени договор между дружеството и Ей Джи Кепитъл АД в размер на 117 хил.лв. Към 31.12.2014 г.остатък по заема е в размер на 116 хил.лв. През същата е предоставен заем на член на Съвета на Директорите в размер на 50 хил.лв, като същият е погасен в рамките на годината.

6.2. Права върху индустриална собственост

По Договор за лицензия на марка „АДРЕС” от 01.12.2006 г., през 2014 г. са погасени задължения към „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД в размер на 164 хил. лв.

6.3. Сделки с доставчици свързани лица

Осъществени са доставки в размер на 322 хил.лв., както следва:

- с „Ей Джи Кепитъл“ АД за префактуриран пресмониторинг, фактуриран наем Офис Полиграфия гр.София, гр.Варна.в размер на 189 хил.лв.
- с „Ей Джи Кепитъл“ АД във връзка с лицензия на марка Адрес -109 хил.лв
- с „Фасилити Оптимум България“ АД по фактурирани услуги поддръжка офис -12 хил.лв.
- с „Атланд Инвестмънтс“ ЕООД по получени консултански услуги-12 хил.лв

6.4. Сделки с клиенти свързани лица

Осъществени са услуги по посредничество при извършване на услуги свързани с недвижими имоти, обучение на консултанти, посредничество при кредитиране и изготвяне на експертни оценки за обща стойност 217 хил.лв. на фирми от групата на „Ей Джи Кепитъл“ АД.

Фортън АД- 4 хил.лв;

Аванс Адрес Експертни Оценки ЕООД- 45 хил.лв;

Атланд Инвестмънтс ЕООД- 6 хил.лв

Атланд Младост АД -161 хил.лв.

БЛД Асет Мениджмънт ЕООД-1 хил.лв.

7. Възнаграждение за независим финансов одит

Възнаграждението за независим финансов одит е в размер на 6 хил.лв, като не са оказани други услуги извън независимия финансов одит.

8. Грешки

През отчетния период не са извършени корекции по предходни периоди .

9. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

След датата на изготвяне на финансовия отчет на Адрес Недвижими Имоти АД не са настъпили значителни за дейността коригиращи и некоригиращи събития съгласно СС10.

10. Утвърждаване и публикуване

Настоящия финансов отчет е изготвен към 31.12.2014 г.

Дата на изготвяне на финансовия отчет 26.02.2015 г.

Настоящия финансов отчет е официално утвърден за публикуване от Съвета на Директорите на 28.03.2015 г.

Дата: 26.02.2015
гр. София

Гл. счетоводител:

/Велика Стоименова/



Изпълнителен директор:

/Георги Павлов/