

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС "РОА ИНВЕСТ" АД

Приложение №1 към СС 1

на

към

31 декември 2009 г.

ЕИН 123674660

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил. лв.)
	Текуща година		Текуща година
а	1	а	1
2	2	2	2
Нематериални (дълготрайни) активи			
Нематериални активи			
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни	12	Записан капитал	300
Общо за група:	12	14 Резерви	29
Дълготрайни материални активи			
Земни и сгради, в т. ч.:	187	14 Законовни резерви	29
- земи	137	Общо за група:	29
- сгради	50	189 Нагрупувана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:	69
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в	646	137 - неразпределена печалба	69
Общо за група:	833	52 Общо за група:	147
Дългосрочни финансови активи			
Дългосрочни инвестиции	547	18 Текуща печалба (загуба)	147
Общо за група:	547	Общо за раздел:	545
Общо за раздел:	1,392	Задължения	398
Текущи (краткотрайни) активи			
Материални запаси	547	515 Задължения към доставчици, в т. ч.:	7
Предоставени аванси	547	515 до 1 година	7
Общо за група:	8	Общо за раздел:	944
Вземания	8	Други задължения, в т. ч.:	944
Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	21	до 1 година	1
Други вземания, в т. ч.:	51	- към персонала, в т. ч.:	1
Общо за група:	72	11 до 1 година	1
Парични средства, в т. ч.:	24	11 - данъчни задължения, в т. ч.:	17
- в брой	22	до 1 година	17
- в безсрочни сметки (депозити)	2	Общо за раздел, в т. ч.:	951
Общо за група:	24	31 Общо за раздел, в т. ч.:	411
Общо за раздел:	104	4 до 1 година	951
СУМА НА АКТИВА	1496	СУМА НА ПАСИВА	809

Заверил:

Дата на съставяне: 17.03.2010

Съставител:

Ръководител:

/дес Вл. Вълчев/

/М. Иванова/

/Р. Раднев/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приложение №2 към СС 1

на
към

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2009 г.

ЕИН 123674660

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни	21	27	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	8	2
а) суровини и материали	10	18	в) услуги	8	2
б) външни услуги	11	9	4. Други приходи, в т. ч.:	2	
3. Разходи за персонала, в т. ч.:	13	11	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	10	2
а) разходи за възнаграждения	10	9	6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т. ч.:	260	154
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	3	2	Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	260	154
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	23	22	8. Загуба от обичайна дейност		
а) разходи за амортизация и обезценка на	23	22	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)	270	156
- разходи за амортизация	23	22			
Общо разходи за оперативна дейност	57	60			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в	49	18			
Общо финансови разходи (6 + 7)	49	18			
8. Печалба от обичайна дейност	164	78			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	106	78			
10. Счетоводна печалба	164	78			
11. Разходи за данъци от печалбата	17	9			
13. Печалба (10 - 11 - 12)	147	69	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)	270	156	Всичко (Общо приходи + 11)	270	156

Дата на съставяне: 17.03.2010

Заверил:

/д-р Вл. Вълчев/

Съставител:

/М. Иванова/

Ръководител:

/Р. Раднев/



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2009 г.

ЕИН 123674660

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		16	(16)		49	(49)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		13	(13)		11	(11)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		9	(9)		4	(4)
Други парични потоци от основната дейност	37		37	6	12	(6)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	37	38	(1)	6	76	(70)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		815	(815)	12	119	(107)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	332		332	167		167
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)	332	815	(483)	179	119	60
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	651	137	514	105	68	37
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.		33	(33)		3	(3)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	651	170	481	105	71	34
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	1,020	1,023	(3)	290	266	24
Д. Парични средства в началото на периода			27			3
Е. Парични средства в края на периода			24			27

Дата:

17.03.2010

Съставител:

/М. Иванова/

Ръководител:

/Р. Радчев/

Заверил:

/д-р Вл. Вълчев/

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИН 123674660

31 декември 2009 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ					фин. резултат			текуща печалба / загуба	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени соб. акции	резерв съгл. учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	9	8	10	
1. Салдо в началото на отчетния период	300	2	3	4	5	6	7	69				11	398
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	300			29				69					398
6. Финансов резултат за текущия период													147
11. Салдо към края на отчетния период	300			29				69				147	545
13. Собствен капитал към края на отчетния период	300			29				69				147	545

Дата: 17.03.2010

Заверил:

[Подпис]
/д-р Вл. Вълчев/

Съставител :

[Подпис]
/М. Иванова/

Ръководител:

[Подпис]
/Р. Раднев/



"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИК 123674660

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2009 г.

(хиляди лв)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи						Амортизация						Балансова ст-ст в края на периода (7 - 14)
	Отчетна стойност на дълготрайните активи			преоцен. стойност (4+5-6)			Последваща оценка			преоцен. стойност (11-12-13)			
	в началото			в края			в началото			в края			
	постъпл.	излезли	увелич.	намален	увелич.	намален	начислен	отписана	увеличен	намален			
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ													
1. Продукти от развойна дейност													0
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ПП и др.	16		16			16	2	2	4			4	12
3. Търговска репутация													0
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.													0
Обща сума I:	16		16			16	2	2	4			4	12
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ													
1. Земи и сгради, в т.ч.:	198		198			198	9	2	11			11	187
--- земи	137		137			137							137
--- сгради	61		61			61	9	2	11			11	50
2. Машины, производ. оборудване и апаратура													0
3. Съоръжения и други ДМА	18	628	646			646							646
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изгражд.	216	628	844			844	9	2	11			11	833
Обща сума II:													
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ													
1. Акции и дялове в предприятия от група													0
2. Предоставени заеми на предприятия от група													0
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.													0
4. Предост.заеми, свърз.с асоц.и смес.предпр.													0
5. Дългосрочни инвестиции	552	51	603			603	37	19	56			56	547
6. Други заеми													0
7. Изкупени собствени акции													0
Обща сума III:	552	51	603			603	37	19	56			56	547
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ													
Обща сума IV:													0
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :													
	784	679	1,463			1,463	48	23	71			71	1,392

ЗАБЕЛЕЖКА : Предприятията, които имат собствени дълготрайни материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 17.03.2010

Съставител:


/М. Иванова/

Ръководител:


/Р. Ралнев/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2009г.

1. Учредяване и регистрация

"Роа инвест" АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорския окръжен съд по фирмено дело № 1431 от 2004 г. със седалище и адрес на управление гр. Раднево, ул. "Митю Станев" 15, вх. Б, ап. 5. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, включително отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Средния списъчен състав на персонала през 2009 г. е 2 човека.

2. Счетоводна политика**2.1. Общи положения**

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Счетоводното законодателство в България е уредено в Закона за счетоводството и в Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2008 и 2009 година са представени в хиляди лева.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.3.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Стойностния праг на същественост, под който активите, независимо от факта че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е определен на 700 лв.

2.3.2. Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

2.3.3. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември. През периода не е начислявана обезценка за несъбираеми и трудно събираеми вземания.

2.3.4. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на съдебната му регистрация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2009 г.

(продължение)

2.3.5.Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември.

2.4.Амортизация на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти.

Амортизацията на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти са начислявани като последователно е прилаган линейния метод. По групи активи са прилагани следните норми:

Административни и производствени сгради-4%

Инвестиционни имоти - 4%

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи.

2.5.Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и **разходите** за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването на причинна и следствена връзка между тях.

Приходите от договори за оперативен лизинг на инвестиционните имоти са класифицирани в отчета за приходите и разходите като финансови приходи, а разходите за амортизация и другите разходи за поддръжка на инвестиционните имоти са класифицирани като оперативни разходи.

2.6.Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2009г. дружеството дължи **корпоративен данък** в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степеня, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Управител:

/Румен Раднев /

Съставител:

/Маргарита Иванова /



Дата: 17.03.2010 г.

До
Акционерите
на „Роа инвест” АД
гр. Раднево

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Роа инвест” АД, гр. Раднево, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършен от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаването на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски

процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценката на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти, финансовото състояние на предприятието към 31 декември 2009 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводство (чл.38, пар.4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на предприятието за отчетната 2009г. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 20 март 2010г. се носи от ръководството на предприятието. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2009 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

“ФИНАНС ОДИТ КОНСУЛТ 2002” ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

.....
Управител – *Владимир Вълчев*

Регистриран д. е. - с. Владимир Вълчев:.....

22 март 2010 г.
гр. Стара Загора

Годишен доклад за дейността на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2009 година

I. Развитие и резултати от дейността на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2009 година.

„РОА ИНВЕСТ“ АД, гр. Раднево е учредено през 2004 година като акционерно дружество. Акционерният му капитал, регистриран при създаването му, е 300 хил. лева, разпределен в 300 обикновени поименни акции по 1000 лева номинална стойност на една акция. Записаният капитал е изцяло внесен.

„РОА ИНВЕСТ“ АД е с предмет на дейност даване под наем на собствени недвижими имоти. Сумата на нетните приходи от дейността от 154 хил. лева за 2008 година е увеличена на 260 хил. лева за 2009 година, или 69%. Балансовата печалба (печалбата след облагане с корпоративен данък) е в размер на 147 хил. лв.

II. Финансово състояние и основни рискове пред дружеството през бъдещи периоди.

Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2009 година на базата на принципа за „действащо предприятие“ като обосновано. Основание за такъв извод дават:

- Коефициент за ефективност на разходите, който по данни на отчета за приходите и разходите към 31.12.2009 г. е 2.55 или на 1 лев разходи са получени 2.55 лв. приходи;

- Коефициент на рентабилност на приходите от дейността, който е 0,54 или на 1 лев приходи от дейността е получена 0,54 лв. печалба;

- Коефициент на финансова автономност на дружеството, който по данните на счетоводния баланс към 31.12.2009г. е 0,58 или на 1 лев привлечен капитал се падат по 0,58 лева собствен капитал;

Анализите не показват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Аргументите за такъв извод са следните:

- Дружеството няма рискови финансови активи

- Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута. Това намалява валутните рискове.

III. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на дружеството е съставен към 31.12.2009 година. Той е изготвен на 17.03.2010 година. Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите за оповестяване и за представяне за одит. В периода между 01.01.2010 г. и 17.03.2010 година не са настъпили коригиращи събития.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

През 2009 година не са отчетени разходи за научноизследователска дейност и дружеството не е извършвало такава.

V. Информация, изисквана на основание на членове 187д и 247 от Търговския закон.

До 01.01.2009 година в „РОА ИНВЕСТ“ АД не е извършвано изкупуване на собствени акции на дружеството. Такова изкупуване не е извършвано и през отчетната 2009 година. Не е извършено вътрешно прехвърляне на акции от един акционер на друг.

През 2009 година дружеството е ръководено от Съвет на директорите съставен от 3 члена. За дейността си те не получават възнаграждение.

„РОА ИНВЕСТ“ АД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството.

Няма предстоящи сделки, които да са от съществено значение за структурата на собствеността или дейността на дружеството.

гр. Раднево
20.03.2010 г.

Съвет на директорите:

1.
/Р. Раднев/
2.
/Е. Енев/
3.
/Г. Йоргов/

