ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД
гр. София

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г. и отчет за приходите и разходите (отчет за доходите), отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщ еното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия 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 на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с 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 получаване 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 е дължат на измама или на 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 счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни

оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31 декември 2007 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството дружеството изготвя годишен доклад за дейността за годината завършваща на 31 декември 2007г. Годишният доклад за дейността на дружеството не е част от приложения индивидуален годишен финансов отчет.
Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на дружеството.
Годишният доклад за дейността за годината приключваща на 31 декември 2007г. съответства във всички съществени аспекти на приложения индивидуален годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2007г.

28 Март 2008г.
София

ЗАВЕРИЛ:
/д.е.с. В. Христов/

0546 Здравимир Христов
Регистриран одитор

Приложение № 1 от НСФОМСП-СС1

БАЛАНС

на **АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД**

адрес **България, гр. ГР. СОФИЯ, ПЛ. БЪЛГАРИЯ № 1**

към **31.12.2007 г.**

АКТИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
А.	**Дълготрайни (дългосрочни) активи**		
I.	***Дълготрайни материални активи***		
1	Машини и оборудване	45	99
2	Транспортни средства	91	64
3	Други дълготрайни материални активи	284	293
4	Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	2	
	Общо за група I:	***422***	***456***
II.	***Дълготрайни нематериални активи***		
1	Права върху собственост	1625	1857
2	Други дълготрайни нематериални активи	154	294
	Общо за група II:	***1779***	***2151***
III.	***Дългосрочни финансови активи***		
1	Дългосрочни вземания, в т. ч.:	23	11
	- други дългосрочни вземания	23	11
	Общо за група III:	***23***	***11***
IV.	***Търговска репутация***		
	Общо за група IV:	***0***	***0***
V.	***Разходи за бъдещи периоди***	***5***	***7***
Общо раздел А:		**2229**	**2625**
Б.	**Краткотрайни (краткосрочни) активи**		
I.	***Материални запаси***		
	Общо за група I:	***0***	***0***
II.	***Краткосрочни вземания***		
1	Вземания от свързани предприятия	518	361
2	Вземания от клиенти и доставчици	545	336
3	Данъци за възстановяване	1	1
4	Други краткосрочни вземания	4	49
	Общо за група II:	***1068***	***747***
III.	***Краткосрочни финансови активи***		
	Общо за група III:	***0***	***0***

ПАСИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
А.	**Собствен капитал**		
I.	***Основен капитал***		
	Записан капитал	51	51
	Невнесен капитал		
	Изкупени собствени акции		
	Общо за група I:	***51***	***51***
II.	***Резерви***		
	Премии от емисия	673	673
	Резерв от последващи оценки		
	Целеви резерви	90	0
	- в т.ч. Общи резерви	90	
	- в т.ч. Специализирани резерви		
	- в т.ч. Други резерви		
	Общо за група II:	***763***	***673***
III.	***Финансов резултат***		
	Натрупана печалба (загуба)	0	(123)
	- в т.ч. Неразпределена печалба	0	15
	- в т.ч. Непокрита загуба	0	(138)
	Текуща печалба (загуба)	1052	212
	Общо за група III:	***1052***	***89***
Общо раздел А:		**1866**	**813**
Б.	**Дългосрочни пасиви**		
I.	***Дългосрочни задължения***		
	Задължения към свързани предприятия	1254	1531
	Задължения към финансови предприятия		
	- в.т.ч. към банки		
	Задължения по търговски заеми		
	Задължения по облигационни заеми		
	Отсрочени данъци		
	Други дългосрочни задължения	43	

Приложение № 1 от НСФОМСП-СС1

БАЛАНС

на *АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД*

адрес *България, гр. ГР. СОФИЯ, ПЛ. БЪЛГАРИЯ № 1*

към *31.12.2007 г.*

АКТИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
IV.	***Парични средства***		
1	Парични средства в брой	662	306
2	Парични средства в безсрочни депозити	159	246
	Общо за група IV:	***821***	***552***
V.	***Разходи за бъдещи периоди***	***50***	***29***
	Общо за раздел Б:	**1939**	**1328**
	Сума на актива (А+Б)	**4168**	**3953**
В.	**Условни активи**	**0**	**0**

ПАСИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
	Общо за група I:	***1297***	***1531***
II.	***Приходи за бъдещи периоди и финансирания***		
	Общо за раздел Б:	**1297**	**1531**
В.	**Краткосрочни пасиви**		
I.	***Краткосрочни задължения***		
	Задължения към свързани предприятия	472	652
	Задължения към финансови предприятия	8	5
	- в.т.ч. към банки	8	5
	Задължения към доставчици и клиенти	129	168
	Задължения по търговски заеми		240
	Задължения към персонала	191	286
	Задължения към осигурителни предприятия	32	67
	Данъчни задължения	130	123
	Други краткосрочни задължения	43	68
	Провизии		
	Общо за група I:	***1005***	***1609***
II.	***Приходи за бъдещи периоди и финансирания***		
	Общо раздел В:	**1005**	**1609**
	Сума на пасива (А+Б+В)	**4168**	**3953**
Г.	**Условни пасиви**	**0**	**0**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Заверен съгласно одиторски доклад:
28.03.2008 г.
София

Приложение № 3 към НСФОМСП-СС 1

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на *АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД*

адрес *ПЛ. БЪЛГАРИЯ № 1*

за *01.01.2007 г. - 31.12.2007 г.*

	Наименование на разходите	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
	А. Разходи за обичайна дейност		
	I.Разходи по икономически елементи		
1	Разходи за материали	203	180
2	Разходи за външни услуги	1936	2144
3	Разходи за амортизации	514	385
4	Разходи за възнаграждения	1172	1154
5	Разходи за осигуровки	266	273
6	Други разходи	147	100
	в т.ч. :		
	- обезценка на активи		
	- провизии		
	Общо за група I:	***4238***	***4236***
	II. Суми с корективен характер		
1	Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	224	3
2	Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи по стопански начин		
3	Изменения на запасите от продукция и незавършено производство		
4	Приплоди и прираст на животни		
5	Други суми с корективен характер		
	Общо за група II:	***224***	***3***
	III.Финансови разходи		
1	Разходи за лихви	43	49
	в т.ч.лихви към свързани предприятия	23	12
2	Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
3	Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	1
4	Други разходи по финансови операции	12	18
	Общо за група III:	***56***	***68***
	Б.Общо разходи за дейността (I+II+III)	**4518**	**4307**
	В.Печалба от обичайна дейност	**1169**	**252**
	IV.Извънредни разходи		
	Г.Общо разходи (Б+IV)	**4518**	**4307**
	Д.Счетоводна печалба	**1169**	**252**
	V.Разходи за данъци	***117***	***40***
	- Данъци от печалбата	117	43
	- Други		(3)
	Е.Печалба (Д-V)	**1052**	**212**
	Всичко (Г+V+Е)	**5687**	**4559**

	Наименование на приходите	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
	А.Приходи от обичайна дейност		
	I.Нетни приходи от продажби на:		
1	Продукция		
2	Стоки		1
3	Услуги	5443	4553
4	Други	230	
	Общо за група I:	***5673***	***4554***
	II.Приходи от финансирания	*0*	*0*
	в т.ч.от правителството	***0***	***0***
	III.Финансови приходи		
1	Приходи от лихви	14	4
	в т.ч.лихви от свързани предприятия	14	
2	Приходи от участия		
	в т.ч.дивиденти		
3	Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		
4	Положителни разлики от промяна на валутни курсове		1
5	Други приходи от финансови операции		
	Общо за група III:	***14***	***5***
	Б.Общо приходи от дейността (I+II+III)	**5687**	**4559**
	В.Загуба от обичайна дейност	**0**	**0**
	IV.Извънредни приходи		
	Г.Общо приходи (Б+IV)	**5687**	**4559**
	Д.Счетоводна загуба	**0**	**0**
	Е. Загуба (Д+V)	**0**	**0**
	Всичко (Г+Е)	**5687**	**4559**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Заверил съгласно одиторски доклад:

Приложение № 6 към НСФОМСП-СС 1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на *АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД*

адрес *ПЛ. БЪЛГАРИЯ № 1*

за *01.01.2007 г. - 31.12.2007 г.*

(хил. лева)

	Показатели	Основен капитал	Резерви					Финансов резултат		Резерв от преводи	Общо собствен капитал
			Премии от емисия	Резерв от последващи оценки на активи и пасиви	Целеви резерви						
					Общи	Специализирани резерви	Други	Печалба	Загуба		
	а	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
	Салдо в началото на отчетния период	**51**	**673**					**227**	**(138)**		**813**
1	Изменения за сметка на собствениците в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	увеличение										*0*
	намаление										*0*
2	Финансов резултат за текущия период							1052			1052
3	Разпределения на печалба				90			(90)			0
	в т.ч. за дивиденти										*0*
4	Покриване на загуба							(138)	138		0
5	Последващи оценки на ДМА в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	увеличение										*0*
	намаление										*0*
6	Последващи оценки на финансови активи и инструменти в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	увеличение										*0*
	намаление										*0*
7	Промени в счетоводната политика, грешки и др.										0
8	Други изменения в собствения капитал							1			1
	Салдо към края на отчетния период	**51**	**673**	**0**	**90**	**0**	**0**	**1052**	**0**	**0**	**1866**
9	Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										0
10	Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръх инфлация										0
	Преизчислен собствен капитал към края на отчетния период	**51**	**673**	**0**	**90**	**0**	**0**	**1052**	**0**	**0**	**1866**

Дата: 25.03.2008 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: [signature]
28-03-2008 г.
София

Съставител: [signature]
Апостол Апостолов

Ръководител: [signature]
Катя Ценова

Приложение 1 към НСФОМСП-СС 7

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

на *АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД*

адрес *ПЛ. БЪЛГАРИЯ № 1*

за *01.01.2007 г. - 31.12.2007 г.*

(хил. лева)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	6615	2959	3656	5235	3435	1800
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	80	1634	(1554)	69	1463	(1394)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			0		1	(1)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		66	(66)			0
Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци		693	(693)			0
Други парични потоци от основната дейност	17	36	(19)	490	902	(412)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	**6712**	**5388**	**1324**	**5794**	**5801**	**(7)**
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	16	623	(607)		108	(108)
Всичко парични потоци от инвест. дейност (Б)	**16**	**623**	**(607)**	**0**	**108**	**(108)**
В. Парични потоци от финансовата дейност						
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа			0	713		713
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	266	600	(334)	140	474	(334)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	15	61	(46)		9	(9)
Плащания на задължения по лизингови договори		59	(59)		215	(215)
Други парични потоци от финансовата дейност		9	(9)			0
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	**281**	**729**	**(448)**	**853**	**698**	**155**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**7009**	**6740**	**269**	**6647**	**6607**	**40**
Д. Парични средства в началото на периода			**552**			**512**
Е. Парични средства в края на периода			**821**			**552**

Дата: 25.03.2008 г. Съставител: Апостол Апостолов Ръководител: Катя Ценова

Заверил съгласно одиторски доклад:
28.03.2008 г.
София

С П Р А В К А

за оповестяване на счетоводната политика

на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

I. Общи положения

1. Учредяване и регистрация

Дружеството е регистрирано от Софийски окръжен съд по фирмено дело №3515 през 2001 г. под името „АДРЕС ИМОТИ" ЕООД с капитал 5 000 /пет хиляди лева/ и със седалище и адрес на управление: гр. София, община Средец, бул."Витоша" №25, ет.3. През 2003 г. е променен статута му като „АДРЕС ИМОТИ" ООД, което през следващата 2004 г. е преобразувано в акционерно дружество „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД с капитал 50 000 /петдесет хиляди лева/, разпределен в 25 000 обикновени налични поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 2 /два/ лева. В 2004 г. са вписани изменения устава на дружеството и е допълнен предмета на дейност с: Провеждане на обучение, квалификация и преквалификация на кадри след придобиване на лиценз. Промени в устава и в броя на членовете на Съвета на директорите са направени през 2005 г. В същата година е преместено седалището и адреса на управление в гр. София, район Лозенец, бул."Джеймс Баучър" №81. През 2006 г. са вписани изменения и допълнения в устава и в състава на Съвета на директорите, и е увеличен капитала от 50 000 лева на 51 500 /петдесет и една хиляди и петстотин/ лева, чрез издаване на 750 броя нови обикновени налични поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 2 /два/ лева. В 2006 г. е преместено и седалището и адреса на управление в гр. София, район Триадица, пл.„България" №1. През 2007 г. са вписани промени в Устава, приети на общото събрание на акционерите, проведено на 28.05.2007 г. Заличени са като членове на Съвета на директорите Светослава Радева Георгиева и Димитринка Петрова Костадинчева, и е вписан като член на Съвета на директорите Георги Бончев Павлов. С Определение от 18.09.2007 г. на СГС са приложени в търговския регистър приетите и проверени годишни финансови отчети на дружеството за 2005 г. и 2006 г.

2. Капитал, органи на управление и предмет на дейност на дружеството

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

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	92.2330 %	23 750	2.00 лв.	47 500.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.5844 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Риал Естейт Интернешънъл Солюшънс ЛЛС	2.9136 %	750	2.00 лв.	1 500.00 лв.
Всичко:	**100%**	**25 750**	**2.00 лв.**	**51 500.00 лв.**

Към 31.12.2007 основния капитал на дружеството в размер на 51 500.00 лв. е напълно внесен.

Системата на управление на дружеството е едностепенна и Съвета на директорите е в състав:

1. Христо Теодоров Илиев – Председател и Главен изпълнителен директор;
2. Катя Николова Ценова – Изпълнителен директор;
3. Георги Бончев Павлов.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителните директори - Христо Теодоров Илиев и Катя Николова Ценова, заедно и поотделно.

Основната дейност на дружеството обхваща: посредническите и консултантски услуги при сделки с недвижими имоти, по инвестиционни проекти и управление на недвижими имоти; икономически и административни услуги; провеждане на обучение, квалификация и преквалификация на кадри за консултанти при сделки с недвижими имоти.

II. Оценъчна база, използвана за изготвяне на годишния финансовия 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 на малки и средни предприятия, и при спазване на изискванията на българското търговско и данъчно законодателство. Счетоводната политика е съобразена с използвания индивидуален сметкоплан и вътрешните нормативни разпоредби на дружеството – решения, заповеди и др.

1. Дълготрайни материални активи – ДА

Възприетият подход при представяне на ДА в счетоводния баланс е те да отговарят на определението за ДМА съгласно т.3.1. от СС 16.

За дълготраен материален актив се счита този, който се отговаря на следните два критерия:

- очаква се да бъде използван през повече от един отчетен период, има ограничен срок на годност и се държи от дружеството освен за собствено ползване и за отдаване под наем на други лица или за административни цели. Полезния срок на годност се определя към датата на доставката, като се има в предвид периода, през който дружеството ще има икономическа изгода;

- стойностният праг на същественост - цената на придобиване на един актив имащ самостоятелно приложение да бъде не по-малка от 500.00 лв.

Прилага се препоръчителният метод на оценка т.е. след първоначалното признаване на дълготрайния актив като такъв, той се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

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.

Дълготрайните материални активи като обекти на отчитане са обхванати в сметки за :

- Машини, съоръжения и оборудване
- Компютри, периферни устройства, софтуер
- Транспортни средства
- Стопански инвентар

Методът на амортизация на ДМА е линеен, като счетоводните амортизационни норми са равни на данъчните:

- Машини, съоръжения и оборудване:	30
- Компютри и периферни устройства:	50
- Транспортни средства:	25
- Стопански инвентар:	15

Данъчният амортизационен план и Счетоводният амортизационен план на дружеството са равни.

2. Дълготрайни нематериални активи - ДНА

Един актив се класифицира и отчита като нематериален, когато отговаря на дефиницията в т.2 на СС 38 и цената на придобиване е не по-малка от приетия стойностен праг на същественост 500.00 лв.

Методът на амортизация на ДНА е линеен като счетоводните амортизации са равни на данъчните:

- Софтуер и право на ползване на софтуер:	50
- ДНА, за които има правни ограничения за периода на ползване:	съобразно срока на ползване

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.

3. Стоково-материални запаси

Придобиването на материални запаси, резервни части и горива при тяхната покупка се осъществява по цена на придобиването (историческа цена), която включва покупната цена, такси, разходи по доставка и др. разходи, които допринасят за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид.

Стоково-материалните запаси при тяхното потребление се отписват по препоръчителния подход по средно-претеглена стойност, съгласно т.9.2б от СС 2.

Към 31.12.2007 г. дружеството не притежава краткотрайни материални запаси под формата на:

- материали придобити чрез покупка, предназначени както за продажби така и за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция;
- продукция, създадена в резултат на производствения процес в предприятието и предназначена за продажба;
- стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство-съвкупност от разходи с цел производство на продукция.

4. Текущи активи – търговски и други вземания

Дружеството класифицира като краткосрочни вземанията си в срок до 12 месеца от тяхното възникване, както 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 датата на съставяне на баланса текущите вземания се оценяват по справедливата им стойност. Не са извършвани обезценки на търговските и други вземания, тъй като поради краткосрочния им характер ръководството на дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса отразяват, тяхната справедлива стойност. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия, по отношение на съответния разчет.

Краткосрочните вземания в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката. В края на всеки месец и към датата на годишния финансов отчет, краткосрочните вземания 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.

През отчетния период са получени главници общо в размер на 285 хил. лв. и лихви общо в размер на 17 хил. лв., от които са получени 14 хил. лв., а са прихванати 3 хил. лв., по предоставени краткосрочни търговски заеми на „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД и на „АДРЕС ТРАНС" ЕООД.

На 12.12.2007 г. на АДРЕС ИНВЕСТ ЕООД с банков превод е предоставен паричен заем в размер на 105 хил. евро с равностойност 205 362.15 лв., съгласно слючен договор за заем от 10.12.2007 г. Срокът на договора за заем е 31.12.2008 г. при лихва 10% годишно.

5. 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.

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 банки.

6. Капитал и резерви

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. През 2007 г. съгласно изискванията на Търговския закон и Протокол от редовно общо събрание на акционерите са взети решния по следните 4 точки:

6.1 Приети са отчетите за дейността на дружеството за 2005 и 2006 г.;

6.2 Приети са годишните финансови отчети и доклада на дипломирания експерт-счетоводител за 2005 г. и 2006 г.;

6.3 Освободени са от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2005 г. и 2006 г.;

6.4 Взето е решение за покриване на загубите от предходни години и попълване на фонд „Резервен" за сметка на реализираната счетоводна печалба за 2005 г. и 2006 г. общо в размер на 227 218.71 лева, в това число, както следва:

6.4.1	Загуба 2001-2003 г. в размер на	1 408.48 лева;
6.4.2	Загуба 2004 г. в размер на	136 297.01 лева;
6.4.3	Законови резерви в размер на	5 150.00 лева;
6.4.4	Допълнителни резерви в размер на	84 363.22 лева.

Към 31.12.2007 г. резервите от емисия на акциии си остават 673 134.22 лева

Към 31.12.2007 г. счетоводната печалба на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е 1 169 223.58 лева., а печалбата от текущия отчетен период след начисляване на корпоративния данък за 2007 г. и подлежаща на разпределение е 1 051 849.15 лева.

7. Приходи

Критериите за признаване на приходите за всяка сделка поотделно са: когато е вероятно да има икономическа изгода; сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена; направените разходи могат да бъдат надеждно измерени и приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи.

Дружеството реализира основно приходи от услуги в следните направления:

- приходи от посреднически услуги, свързани с покупко-продажбата и отдаването под наем на недвижими имоти;
- приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти;
- приходи от услуги, свързани с управление на имоти;
- приходи от юридически и административни услуги;
- приходи от посреднически услуги при кредитиране;
- приходи от наеми на преотдадени наети недвижими имоти;
- други приходи;

През отчетния период са начислени и приходите от лихви от предоставени заеми. Начислени и получени са и приходите от лихви по разплащателни сметки. Отчетени са и приходи от положителни разлики при валутни операции.

8. 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.

8.1 Текущи разходи

Разходите, с характер на текущи се отчитат съгласно принципа на текущо начисляване при тяхното възникване, като се спазва предимство на съдържанието и характера на разхода пред неговото фактическо оформление.

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;

8.2 Разходи за бъдещи периоди

Разходите, свързани с очаквани бъдещи икономически изгоди се третират като разходи за бъдещи периоди и се отчитат при тяхното възникване.

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.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършен анализ на сроковете за признаване на разходите за бъдещи периоди като текущи разходи, като стойностите са представени в Баланса на Дружеството като краткосрочни (предстоящи за реализиране в рамките на 12 месеца след отчетния период) и дългосрочни (с период на признаване след 2007 г.).

Отчетени като разходи за бъдещи периоди през 2007 година са:

- абонаменти за вестници и списания;
- застраховки на автомобили;
- предплатени наеми на наети офиси;
- лихви по лизингов договор.

9. Лизинг

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

9.1 Оперативен лизинг

Дружеството класифицира като експлоатационен лизинг, сключените договори за наем и отчита като текущ разход начислените наемни вноски за всеки период, спазвайки изискванията за отчитането на експлоатационен лизинг. Наетите активи не се отчитат зад балансово. Когато в договора за наем са включени други клаузи, различни от наемните вноски, като разходи за ремонт и подобрения те се отчитат отделно от плащанията за наем, в зависимост от характера на извършените разходи.

9.2 Финансов лизинг

При отчитане на активи получени или отдадени 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 вноска 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 вноска, частта на лихвата се признава като текущ разход за лихви. Задължението към лизингодателя се отчита по като други заеми и дългове и се представя в отчета като краткосрочни дългове-в частта включваща следващия отчетен период, и дългосрочни дългове-в частта на задължението, касаеща 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.

Към датата на съставяне на годишния финансов отчет са приключили договорите за финансов лизинг с „ПРОМОБИЛ ЛИЗИНГ"ООД и „МОТО ПФОЕ" ЕООД, а остава за приключване през 2010г. договорът за финансов лизинг с „ИНТЕРЛИЙЗ АУТО" ЕАД.

10. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Адрес се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Работодателят извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване. Спазва всички разпоредби на осигурителното право.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс. Задължителни вноски за пенсионно и здравно осигуряване, осигуряване за безработица за 2007 г. се разпределят между работодателя и работещия в съотношение 65:35.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са предварително твърдо определени. Работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор всички обезщетения съгласно разпоредбите на Кодекса на труда.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки). Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват разходите за самите възнаграждения и разходите за задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

11. 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.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

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.

12. Дългосрочни вземания и задължения

Дружеството класифицира като дългосрочни вземанията и задълженията си със срок на погасяване над 12 месеца от тяхното възникване.

В момента на възникване вземане или задължение се оценяват по номинална стойност, като деноминираните в чуждестранна валута са оценени в лева по курса на БНБ в деня на възникването им, като текущо в края на всеки календарен месец се преоценяват по централния курс на БНБ за съответната валута.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет Дружеството има дългосрочни вземания, представляващи отсрочен данъчен актив за 10 хил.лв.

През 2007 г. дългосрочните задължения на дружеството произтичат от договора за лицензия на марка с „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД, по силата, на който Дружеството придобива правото да ползва марка „АДРЕС", регистрирана в Патентното ведомство на Република България за срока на нейната защита. Договорът формира дългосрочно задължение за Дружеството до размера на предстоящите парични потоци, нетирани с утвърден с решение на Съвета на директорите дисконтов фактор 8% и касаещ плащания за периода от 01.01.2007 г. до 30.11.2014 г.

През 2007 г. напълно са погасени главници в размер на 380 хил. лв. и лихви в размер на 43 хил. лв., по получени краткострочни търговски заеми от „ВИП СЕКЮРИТИ" ЕООД и „ФОРТЪН ИНТРЕНЕШЪНЪЛ" АД.

III. Основни принципи на прилаганата счетоводна политика

1. Финансовият отчет е изготвен при спазване на следните основни принципи, представени по долу.

1.1 Текущо начисляване

Приходите и разходите по стопанските операции и събития се отразяват счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването и плащането на паричните средства или техните еквиваленти. Приходите и разходите се записват в счетоводните регистри и се отчитат във финансовия отчет за периода, за който се отнасят.

1.2 Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен в условията на действащо предприятие т.е. дружеството ще продължи да осъществява своята дейност и за в бъдеще. Към датата на съставяне на годишния финансов отчет за 2007 г., не съществуват намерения и условия за намаляване на обема на работата или ликвидация на предприятието.

1.3 Историческа цена

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческа цена

1.4 Предпазливост

С цел получаване на действителен финансов резултат, предполагаемите рискове и очаквани загуби се оценяват и отчитат при отразяване на стопанските операции.

1.5 Съпоставимост между приходите и разходите

Разходите, извършени във връзка с определена сделка /дейност/ се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието е отчело приходи за тях, а приходите се отразяват за периода, през който са направени и отчетени разходите за тяхното получаване.

1.6 Документална обоснованост на извършените стопански операции

На практика този принцип осъществяваме въз основа на документална обоснованост на стопанските операции, т.е. за всяка стопанска операция е налице първичен счетоводен документ, оформен съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

1.7 Предимство на съдържанието пред формата

Сделките и събитията са отразени счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма.

1.8 Запазване на счетоводната политика от предходния отчетен период и постигане на съпоставимост на отчетените данни и показатели

Счетоводната политика е запазена от един до друг отчетен период, с което е осигурено постигане на съпоставимост и сравнимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди.

2. Изграждане и поддържане на счетоводната система

Счетоводството на дружеството се осъществява чрез прилагане на двустранната форма на счетоводно записване въз основа на съставен индивидуален сметкоплан, като се използва програмния продукт „Профит Партнер" версия 8.0.0 (L) на фирма „Профит Софтуер" ООД. Създадена е следната организация на финансова-счетоводната система, която включва:

2.1. Всеобхватно хронологично регистриране на счетоводните операции въз основа на първичните счетоводни документи.

2.2. Систематични счетоводни регистри за обобщаване на счетоводната информация.

2.3. Систематични и аналитични счетоводни регистри, както и равенство и връзка между тях.

2.4. Годишно приключване на счетоводните регистри и съставяне на счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, паричен поток, оборотна ведомост и главна книга и приложения.

3. Периодичност на изготвяне на финансовия отчет

- Датата на изготвяне на годишния финансов отчет е 25.03.2008 г.
- Официално одобрената от Съвета на директорите дата за публикуване на годишния финансов отчет е 27.03.2008 г.
- Датата на заверка на годишния финансов отчет от дипломиран експерт-счетоводител е 28.03.2008 г.

След датата на изготвяне на годишния финансов отчет за 2007 г. не са настъпили значителни за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

4. Съдържание на годишния финансов отчет

4.1 Счетоводен баланс

Счетоводния баланс се съставя в двустранна форма по примерната схема на Приложение №1 от НСФОМСП – СС 1.

Настоящият счетоводният баланс е съставен в хил. левове въз основа на информация за салдата по счетоводните сметки към 31 декември 2007 г., като данните са съпоставени с информацията от баланса, съставен към 31.12.2006 г.

Не са посочени балансови статии, за които липсва счетоводна информация. Активите, пасивите и собственият капитал са посочени в счетоводния баланс по балансова стойност.

4.2 Отчет за приходите и разходите

Отчетът за приходите и разходите се съставя в двустранна форма по примерната схема на Приложение №3 от НСФОМСП – СС 1.

Резултатът за отчетния период, посочен в отчета за доходите съответства на резултата, посочен в баланса. Отчетът за доходите се съставя на база информация от счетоводните сметки, чрез които се

отчитат доходите за отчетния период. Разходите се обобщават в отчета за доходите според съдържанието им, като не се взема предвид преразпределението им по различни функции.

4.3 Отчет за собствения капитал

Отчета за собствения капитал се съставя във формата на Приложение №6 от НСФОМСП–СС 1.

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на: нетна печалба и загуба за периода, салдото на неразпределената печалба, както и движенията за периода, както и настъпилите промени в резултат на всички изменения по всички елементи на собствения капитал.

Отчета за собствения капитал е съставен на база салдата по сметки към 31.12.2007 год., съпоставени със салдата на същите към 01.01.2007 г.

4.4 Отчет за паричния поток

Отчета за паричния поток се съставя във формата на Приложение №1 от НСФОМСП – СС 7. Приета е политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод.

Паричните потоци се класифицират и се отчитат като парични потоци от:

- Оперативна дейност;
- Инвестиционна дейност;
- Финансова дейност.

4.5 Оповестяване на сделки със свързани лица:

4.5.1 Получени търговски заеми:

През 2007 г. са напълно погасени главниците и лихвите по получените заеми от свързани лица:

№ по ред	Контрагент	Обща сума хил. лв.	Главница хил. лв.	Лихви хил. лв.
1.	„ФОРТЪН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД	159	140	19

4.5.2 Предоставени търговски заеми:

4.5.2.1 Погасени предоставени търговски заеми:

През отчетния период са изцяло получени главниците и лихвите по предоставени краткосрочни заеми на свързани лица:

№ по ред	Контрагент	Обща сума хил. лв.	Главница хил. лв.	Лихви хил. лв.
1.	„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	279	265	14
2.	„АДРЕС ТРАНС" ЕООД	23	20	3

Забележка: От 3 хил. лв. лихви на „АДРЕС ТРАНС" ЕООД са получени 0.4 хил. лв. и са прихванати с протокол 2.6 хил. лв.

4.5.2.2 Отпуснати нови търговски заеми:

През 2007 г., съгласно сключен договор за паричен заем от 10.12.2007 г. на фирма АДРЕС ИНВЕСТ ЕООД е предоставен заем с превод от 12.12.2007 г. в размер на 105 хил.

евро с равностойност 205 362.15 лв. Начислените лихви по този заем към 31.12.2007 г. са 1069.00 лева.

4.5.3 Права върху индустриална собственост:

А) По Договор за лицензия на марка „АДРЕС" от 01.12.2006 г., през 2007 г., съгласно погасителен план, са погасени задължения към „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД в размер на 287 хил. лв. по вноски, както следва:

- **за 2006 г. 26 хил. лв.;**
- **за 2007 г. от вноска 1 до вноска 10, включително 261 хил. лв.**

Към 31.12.2007 г. дисконтираните задължения по договор за лицензия на марка са 1 531 хил. лв.

4.5.4 Наем на офиси за София, Варна и Бургас по договори за наем за 2007 г. с:

- „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	**270 хил. лв.**

4.5.5 Отдадени под наем офиси по договори за наем с:

- „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	**69.3 хил. лв.**
- „ФОРТЪН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД	**63.5 хил. лв.**
- „АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ЕООД	**14.2 хил. лв.**
- „КРЕДИТ ЦЕНТЪР" ЕООД	**3.3 хил. лв.**
- „АДРЕС ТРАНС" ЕООД	**3 хил. лв.**
- „АСТА БРИДЖ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД	**24 хил. лв.**
- „ЮНИК ЕСТЕЙТС" ЕООД	**3.7 хил. лв.**
- „АДРЕС ИНВЕСТ" ЕООД	**3.4 хил. лв.**

4.5.6 Наеми на автомобили по договор за наем с:

- „АДРЕС ТРАНС" ЕООД	**124 хил. лв.**

4.5.7 Отдадени под наем автомобили по договор за наем с:

- „АДРЕС ТРАНС" ЕООД	**3.5 хил. лв.**
- „КРЕДИТ ЦЕНТЪР" ЕООД	**4.6 хил. лв.**
- „АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ЕООД	**13.9 хил. лв.**

4.5.7 Продаден автомобил на „КРЕДИТ ЦЕНТЪР" ЕООД	**5.1 хил. лв.**

4.5.8 Комисионни за:

4.5.8.1 Посредничество при сделки с недвижими имоти с:

- „ФОРТЪН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД	**217 хил. лв.**
- „СЪНИ ПРОПЪРТИС" АД	**96 хил. лв.**

4.5.8.2 Посредничество при кредитиране по договор с:

- „КРЕДИТ ЦЕНТЪР" ЕООД 55.5 хил. лв.

- „АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ЕООД 71.3 хил. лв.

4.5.9 Префактурирани дълготрайни материални и нематриални активи, съгласно споразумение с:

- „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД 247 хил. лв.

Дата: 25.03.2008 г.

гр. София

Гл. счетоводител: **Изпълнителен директор:**

/Ап. Апостолов/ **/Катя Ценова/**

Справка за дълготрайните (дългосрочни) активи

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лева)

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи: в началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Последваща оценка: увеличение	намаление	Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация: в началото на периода	начислена през периода	отпи-сана през периода	в края на периода (8+9-10)	Последваща оценка: увеличение	намаление	Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Дълготрайни материални активи															
Земи (терени)	0			0			0				0			0	0
Сгради и конструкции	0			0			0				0			0	0
Машини и оборудване	414	33	4	443			443	315	87	4	398			398	45
Съоръжения				0			0				0			0	0
Транспортни средства	154	83	48	189			189	90	44	36	98			98	91
Основни стада				0			0				0			0	0
Други дълготрайни материални активи	377	91	63	405			405	84	59	22	121			121	284
Общо за група I:	**945**	**207**	**115**	**1037**	**0**	**0**	**1037**	**489**	**190**	**62**	**617**	**0**	**0**	**617**	**420**
Дълготрайни нематериални активи															
Права върху собственост	1857			1857			1857	0	232		232			232	1625
Програмни продукти				0			0				0			0	0
Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
Други дълготрайни нематериални активи	471	124	321	274			274	177	91	148	120			120	154
Общо за група II:	**2328**	**124**	**321**	**2131**	**0**	**0**	**2131**	**177**	**323**	**148**	**352**	**0**	**0**	**352**	**1779**
Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)															
Дялове и участия, в т. ч. във:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- дъщерни предприятия				0			0				0			0	0
- смесени предприятия				0			0				0			0	0
- асоциирани предприятия				0			0				0			0	0
- други предприятия				0			0				0			0	0
Инвестиционни имоти				0			0				0			0	0
Други дългосрочни ценни книжа				0			0				0			0	0
Общо за група III:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Търговска репутация															
Положителна				0			0				0			0	0
Отрицателна				0			0				0			0	0
Общо за група IV:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Общ сбор (I+II+III+IV)	**3273**	**331**	**436**	**3168**	**0**	**0**	**3168**	**666**	**513**	**210**	**969**	**0**	**0**	**969**	**2199**

та: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Елемент 7.3 към НСФОМСП-СС1

Справка за вземанията, задълженията и провизиите

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

А. ВЗЕМАНИЯ

(хил. лева)

Показатели	Общ размер	Степен на ликвидност	
		до 1 година	над 1 година
а	1	2	3
I. Невнесен капитал			**0**
II. Дългосрочни вземания			
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	0	0	0
- предоставени заеми			
- други			
2. Вземания от предоставени търговски заеми			
3. Други дългосрочни вземания в т.ч.:	23	0	23
- финансов лизинг			
- дългосрочни аванси			
- други			
	23		23
Всичко за II:	**23**	**0**	**23**
III. Краткосрочни вземания			
1. Вземания от свързани предприятия в т.ч.:	518	518	0
- предоставени заеми	205	205	
- от продажби	312	312	
- други	1	1	
2. Вземания от клиенти	508	508	
3. Вземания от предоставени аванси	37	37	
4. Вземания от предоставени търговски заеми			
5. Съдебни вземания			
6. Присъдени вземания			
7. Данъци за възстановяване в т.ч.:	1	1	0
- данък за общините			
- данък върху печалбата			
- данък върху добавената стойност	1	1	
- възстановени данъчни временни разлики			
- други данъци			
8. Други краткосрочни вземания в т.ч.:	4	4	0
- по рекламации			
- по липси и начети			
- от социалното осигуряване	4	4	
- други			
Всичко за III:	**1068**	**1068**	**0**
Общо вземания: (I+II+III)	**1091**	**1068**	**23**

Елемент 7.3 към НСФОМСП-СС1

Справка за вземанията, задълженията и провизиите

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(хил. лева)

Показатели	Общ размер	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
		до 1 година	над 1 година	
а	1	2	3	4
I. Дългосрочни задължения				
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	1254	0	1254	0
- заеми				
- доставки на активи и услуги	1254		1254	
2. Задължения по получени банкови заеми, в. т.ч.	0	0	0	0
- редовни заеми				
- просрочени до 3 години				
- просрочени над 3 години				
3. Задължения по получени търговски заеми				
4. Задължения по облигационни заеми				
5. Задължения по получени аванси				
6. Отсрочени данъци				
7. Други дългосрочни задължения в т.ч.:	43		43	
- финансов лизинг				
Всичко за I:	**1297**	**0**	**1297**	**0**
II. Краткосрочни задължения				
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. за:	472	472		
- получени заеми				
- доставени активи и услуги	472	472		
- дивиденти				
2. Задължения към финансови предприятия, в. т.ч.	8	8		
- към банки	8	8		
- просрочени				
3. Задължения към доставчици и клиенти	50	50		
4. Задължения по получени търговски заеми				
5. Получени аванси	79	79		
6. Задължения към персонала	191	191		
7. Задължения към социалното осигуряване	32	32		
- социално осигуряване	26	26		
- здравно осигуряване	6	6		
- други				
8. Данъчни задължения в т.ч.:	130	130		
- данък за общините				
- данък върху печалбата	93	93		
- данък върху добавената стойност	33	33		
- други данъци	4	4		
9. Други краткосрочни задължения	43	43		
- неплатени лихви				
Всичко за II:	**1005**	**1005**	**0**	**0**
Общо задължения: (I+II)	**2302**	**1005**	**1297**	**0**

В. ПРОВИЗИИ

(хил. лева)

Показатели	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на годината
а	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	0	0	0	0
2. Провизии за конструктивни задължения	0	0	0	0
3. Други провизии				0
Обща сума: (1+2+3)	**0**	**0**	**0**	**0**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител:

Елемент № 7.4 към НСФОМСП-СС 1

Справка за ценните книжа

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лв.)

Показатели	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа					
					преоценка			в това число:	
	обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	увеличение	намаление	преоценена стойност (4+5-6)	инвестиции от техн. резерви	инвестиции от други резерви
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Краткосрочни финансови активе в ценни книжа									
1. Акции									
2. Изкупени собствени акции									
3. Облигации									
4. Изкупени собствени облигации									
5. Държавни ценни книжа									
Всичко за I:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
II. Дългосрочни финансови активи в ценни книжа									
1. Акции									
2. Облигации									
3. Държавни ценни книжа									
4. Инвестиционни бонове									
5. Други документи и права									
Всичко за III:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Елемент № 7.5 към НСФОМСП-СС 1

Справка за участията в капиталите на други предприятия

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лв.)

Наименоваине и седалище на предприятието, в които са съучастията	Размер на съучастието	Процент на съучастие в	Съучастие в ценни книжа, приети за	Съучастие в ценни книжа, неприети за
а	1	2	3	4
А. В страната				
I. В дъщерни предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума I:	*0*		*0*	*0*
II. В смесени предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума II:	*0*		*0*	*0*
III. В асоциирани предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума III:	*0*		*0*	*0*
IV. В други предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума IV:	*0*		*0*	*0*
Общо сума за страната (I+II+II+IV) :	***0***		***0***	***0***
А. В чужбина				
I. В дъщерни предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума I:	*0*		*0*	*0*
II. В смесени предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума II:	*0*		*0*	*0*
III. В асоциирани предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума III:	*0*		*0*	*0*
IV. В други предприятия				
1				
2				
3				
4				
Обща сума IV:	*0*		*0*	*0*
Общо сума за чужбина (I+II+II+IV) :	***0***		***0***	***0***

Справка за приходите и разходите от лихви

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лева)

Показатели	Сума	
	начислени	платени / получени
а	1	2
I. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ		
1. Лихви по разплащателни и депозитни сметки		
2. Лихви по предоставени дългосрочни заеми		
3. Лихви по предоставени краткосрочни заеми	14	14
4. Лихви по търговски заеми		
5. Други лихви		
6. Лихви по депозитни сметки по чл.280 от ТЗ		
Обща сума (1+2+3+4+5)	**14**	**14**
II. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ		
1. Лихви по краткосрочни заеми, в т.ч. :	30	43
- редовни заеми в левове	29	43
- просрочени заеми в левове		
- редовни заеми във валута	1	
- просрочени заеми във валута		
2. Лихви по дългосрочни заеми, в т.ч. по:		
- редовни заеми в левове		
- просрочени заеми в левове		
- редовни заеми във валута		
- просрочени заеми във валута		
3. Лихви по дългове, свързани с дялово участие		
4. Лихви по неизплатени заплати в срок		
5. Лихви по държавни вземания		
6. Лихви по търговски задължения		
7. Други лихви	13	
Обща сума (1+2+3+4+5+6+7)	**43**	**43**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Елемент № 7.7 към НСФОМСП-СС 1

Справка за извънредните приходи и разходи

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2006 г.

(хил. лева)

Показатели	Сума
а	1
I. ИЗВЪНРЕДНИ ПРИХОДИ	
1. Получени застрахователни обезщетения	
2. Други	
Обща сума I:	**0**
II. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ	
1. Разходи от природни и други бедствия	
2. Разходи от принудително отчуждаване на активи	
3. Други	
Обща сума II:	**0**

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Справка за финансовите резултати

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лева)

Показатели	Сума
а	1
А. Неразпределена печалба	
I. Неразпределена печалба към 01.01.	***15***
II. Увеличение на неразпределената печалба за сметка на :	
1. Печалбата от предходната година	212
2. Приложение на препоръчителния подход за отразяване на грешки,промени в счетоводната политика и др.	
3. Прехвърляне на преоценъчен резерв за отписани активи	
4. Други източници	
Обща сума II.	***227***
III. Разпределение на печалбата от минали години :	
1. За покриване на загуба от минали тодини	138
2. За резерви	89
3. За дивиденти, в т.ч.	
- за държавата	
4. Дарения	
5. Увеличаване на основния капитал	
6. За други цели	
7. Неразпределена печалба	
Обща сума III.	***227***
IV. Неразпределена печалба към 31.12.	***0***
Б. Непокрита загуба	
I. Непокрита загуба към 01.01.	***138***
II. Увеличение на загубата за сметка на :	
1. Прехвърляне на загуба от предходната година	
2. Други	
Всичко II.	***0***
III. Покриване на загуби от минали години за сметка на :	
1. Неразпределан печалба от минали години	138
2. Резерви	
3. Основен капитал	
Обща сума III.	***138***
IV.Непокрита загуба към 31.12.	***0***
В. Финансов резултат от текущата година	
1. Печалба	1052
2. Загуба	

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител: Апостол Апостолов

Ръководител: Катя Ценова

Елемент № 7.9 към НСФОМСП-СС 1

Справка за данъци от печалбата върху временни разлики за активите и пасивите по отсрочени данъци

на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2007 г.

(хил. лева)

Видове временни разлики, данъчни загуби и кредити	Размер на временната разлика, данъчната загуба или кредит	Актив по отсрочени данъци	Пасив по отсрочени данъци
I. В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА			
А. Намаляеми			
1. Компенсируеми отпуски и осигуровки	107	11	
2			
ОБЩО А: (1+2+3+4+5+6)	**107**	**11**	**0**
Б. Облагаеми			
1			
2			
ОБЩО Б: (1+2+3+4+5+6)	**0**	**0**	**0**
В. Данъчни загуби			
Г. Данъчни кредити			
II. ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕЗ ГОДИНАТА (възникнали и признати през годината)			
А. Намаляеми			
1. Компенсируеми отпуски и осигуровки	(4)	(1)	
2			
ОБЩО А: (1+2+3+4+5+6)	**(4)**	**(1)**	**0**
Б. Облагаеми			
1			
2			
ОБЩО Б: (1+2+3+4+5+6)	**0**	**0**	**0**
В. Данъчни загуби			
Г. Данъчни кредити			
III. КОРЕКЦИИ			
А. Намаляеми			
1. Компенсируеми отпуски и осигуровки			
2			
ОБЩО А: (1+2+3+4+5+6)	**0**	**0**	**0**
Б. Облагаеми			
1			
2			
ОБЩО Б: (1+2+3+4+5+6)	**0**	**0**	**0**
В. Данъчни загуби			
Г. Данъчни кредити			
IV. В КРАЯ НА ГОДИНАТА (I + II + III)			
А. Намаляеми			
1. Компенсируеми отпуски и осигуровки	103	10	
2			
ОБЩО А: (1+2+3+4+5+6)	**103**	**10**	**0**
Б. Облагаеми			
1			
2			
ОБЩО Б: (1+2+3+4+5+6)	**0**	**0**	**0**
В. Данъчни загуби			
Г. Данъчни кредити			

Дата: 25.03.2008 г. Съставител: Ръководител:

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

през 2007 г.

I. Увод и общи положения

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е акционерно дружество със 100% частна собственост. Дружеството е регистрирано по фирмено дело №3515/2001 г. на Софийски градски съд под името „АДРЕС ИМОТИ" ЕООД с капитал 5 000 /пет хиляди лева/ и със седалище и адрес на управление: гр. София, община Средец, бул."Витоша" №25, ет.3. През 2003 г. е променен статута му като „АДРЕС ИМОТИ" ООД, което през следващата 2004 г. е преобразувано в акционерно дружество „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД с капитал 50 000 /петдесет хиляди лева/, разпределен в 25 000 обикновени налични поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 2 /два/ лева. В 2004 г. са вписани изменения устава на дружеството и е допълнен предмета на дейност с: Провеждане на обучение, квалификация и преквалификация на кадри след придобиване на лиценз. Промени в устава и в броя на членовете на Съвета на директорите са направени през 2005 г. В същата година е преместено седалището и адреса на управление в гр. София, район Лозенец, бул."Джеймс Баучър" №81. През 2006 г. са вписани изменения и допълнения в устава и в състава на Съвета на директорите, и е увеличен капитала от 50 000 лева на 51 500 /петдесет и една хиляди и петстотин/ лева, чрез издаване на 750 броя нови обикновени налични поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 2 /два/ лева. През 2006 г. е преместено и седалището и адреса на управление в гр. София, район Триадица, пл.„България" №1.

Като част от AG Capital, www.agcapital.bg - холдинг в областта на бизнеса с недвижими имоти, „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД, предлага и осъществява:

- Посреднически и консултантски услуги за жилищни и бизнес имоти;
- Обучение, квалификация и преквалификация на консултанти на недвижими имоти със създадената своя „Адрес Академия";
- Посредничество при получаване на банкови на кредити;
- Управление на капитали за инвестиции в недвижими имоти.

Адрес е най-голямата компания за посреднически услуги с недвижими имоти в България, която работи успешно от създаването си. Правейки бизнес в бранш с много силна конкуренция, компанията се е утвърдила като солиден и професионален посредник за сделки с всички видове имоти. „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД постоянно разширява дейността си и към датата на съставяне на годишния отчет за дейността за 2007 г. търговската марка АДРЕС присъства в над 70 кантори на територията на цялата страна, в които работят над 600 професионално обучени консултанти в удобно за клиентите време. Компанията дава възможност на продавачите да предложат имота си в най-широко изградената мрежа от кантори, а на купувачите – удобството да имат достъп до най-голям избор от оферти.

През 2007 г. АДРЕС разработи и успешно реализира първата франчайз система на българска компания за недвижими имоти. За една година към АДРЕС се присъединиха 17 франчайз партньори с кантори в 20 града на страната - Банско, Разлог, Благоевград, Сандански, Елена, Плевен, Гоце Делчев, Ловеч, Троян, Русе, Стара Загора, Видин, Перник, Сливен, Приморско, Ямбол, Свищов, Габрово, Добрич и Хасково.

Основен принцип в работа е качественото обслужване на всеки клиент. След сключване на сделка всеки клиент на Адрес получава специален сертификат, който му дава право да ползват 10% отстъпка от комисионната при всяка следваща сделка, за период от 10 години.

АДРЕС е една от първите компании за недвижими имоти, сертифицирана по международния стандарт EN ISO 9001:2000 през 2004 г.. Документът е издаден от международната компания за сертификационни услуги SGS като доказателство, че дружеството покрива европейските стандарти в тази област. В компанията са сертифицирани посредническите услуги при сделки с недвижими имоти и управлението и поддръжката на недвижими имоти (УПНИ).

Адрес е първата компания за недвижими имоти, която има издаден лиценз от Агенцията за професионално образование и обучение към Министерски съвет от 2005 г., за провеждането на външни курсове за консултанти на недвижими имоти. Курсовете се предлагат от „Адрес Академия" и в тях може да се запише всеки, който иска да усвои професията „консултант недвижими имоти"

II. Развитие на дейността на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД през 2007 г.

През 2007 г. настъпиха следните съществени промени в дейността на дружеството:

1. Промени в устава и ръководството на дружеството

Направени са изменения и допълнения в устава и в състава на Съвета на директорите, които са вписани в Регистъра на търговските дружества, а именно:

За периода от 01.01.2007 г. – 28.05.2007 г. дружеството е със Съвет на директорите в състав: Христо Теодоров Илиев – председател и главен изпълнителен директор, Катя Николова Ценова – изпълнителен директор и членове – Светослава Радева Георгиева и Димитринка Петрова Костадинчева. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Христо Теодоров Илиев и Катя Николова Ценова, заедно и поотделно.

На 28.05.2007 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Адрес, на което са вписани изменения в устава на дружеството, заличени са като членове на Съвета на директорите Светослава Радева Георгиева и Димитринка Петрова Костадинчева, и е вписан като член Георги Бончев Павлов.

От 28.05.2007 г. и към датата на съставяне на годишния доклад за дейността за 2007 г. компанията е със Съвет на директорите в състав: Христо Теодоров Илиев – председател и главен изпълнителен директор, Катя Николова Ценова – изпълнителен директор и член Георги Бончев Павлов. За този период дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Христо Теодоров Илиев и Катя Николова Ценова, заедно и поотделно.

1.1. Информация за членовете на Съвета на директорите съгласно чл. 247, ал.2 от ТЗ

1.1.1 Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

През 2007 г. на членове от Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на 41 491.87 лв.

На Георги Бончев Павлов като член на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения през 2007 г.

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

През 2007 г. няма извършвани сделки, съгласно тази точка.

1.1.3 Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации в дружеството

Членовете на Съвета на директорите могат да придобиват акции в дружеството само с решение на Общото събрание на акционерите на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД.

2. Промени в седалището и капитала на дружеството

През 2007 г. не са правени промени в седалището и адреса на управление на дружеството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, пл.„България" №1.

Акционерният капитал на Адрес 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.

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

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	92.2330 %	23 750	2.00 лв.	47 500.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.5844 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Риал Естейт Интернешънъл Солюшънс ЛЛС	2.9136 %	750	2.00 лв.	1 500.00 лв.
Всичко:	**100%**	**25 750**	**2.00 лв.**	**51 500.00 лв.**

Към 31.12.2007 основния капитал на дружеството в размер на 51 500.00 лв. е напълно внесен.

На 02.08.2007 г. е проведено Общо събрание на акционерите в „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД, на което, съгласно изготвения протокол са взети решения по следните 4 точки:

1. Приети са отчетите за дейността на дружеството за 2005 и 2006 г.;
2. Приети са годишните финансови отчети и доклада на дипломирания експерт-счетоводител за 2005 г. и 2006 г.;
3. Освободени са от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2005 г. и 2006 г.;
4. В съответствие с разпоредбите на Търговския закон е взето е решение за покриване на загубите от предходни години и попълване на фонд „Резервен" за сметка на реализираната счетоводна печалба за 2005 г. и 2006 г. общо в размер на 227 218.71 лева, в това число, както следва:

   4.1 Загуба 2001-2003 г. в размер на 1 408.48 лева;

   4.2 Загуба 2004 г. в размер на 136 297.01 лева;

   4.3 Законови резерви в размер на 5 150.00 лева;

   4.4 Допълнителни резерви в размер на 84 363.22 лева.

Към 31.12.2007 г. резервите от емисия на акциии си остават 673 134.22 лева.

Към датата на съставяне на годишния доклад за дейността на дружеството за 2007 г. счетоводната печалба на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е 1 169 223.58 лева., а печалбата от текущия отчетен период след начисляване на корпоративния данък за 2007 г. и подлежаща на разпределение е 1 051 849.15 лева.

5. Промени в дейността на дружеството

През 2007 г. основната дейност на Адрес включва:

- посреднически и консултантски услуги по сделки с недвижими имоти;
- посредничество при получаване на банкови кредити;
- консултантски услуги по инвестиционни проекти и управление на недвижими имоти;
- юридически и административни услуги;
- преотдаване под наем на наети недвижими имоти;
- провеждане на обучение, квалификация и преквалификация на кадри за консултанти при сделки с недвижими имоти.
-

През отчетния период дружеството не е придобивало и към 31.12.2007 г. не притежава земи, сгради и вещни права върху тях.

Към 31.12.2007 г. са приключили договорите за финансов лизинг с „ПРОМОБИЛ ЛИЗИНГ"АД и „МОТО ПФОЕ" ЕООД, и е придобито правото на собственост на 6 броя транспортни средства. От тях през отчетния период са продадени 2 автомобила, както следва:

- на 29.06.2007 г. на фирма „ТЕХНОЛУКС-БГ" ООД е продаден автомобил Форд Торнео Конект С с регистрационен номер в КАТ №С 4517 НК.

- на 13.12.2007 г. на „КРЕДИТ ЦЕНТЪР" ЕООД е продаден автомобил Рено Меган с с регистрационен номер в КАТ №С8115 ХК.

На 06.06.2007 г. е сключен нов договор за финансов лизинг с „ИНТЕРЛИЙЗ АУТО" ЕАД, с който са закупени 2 автомобила Опел Зафира Енджой 1.9 с брой на местата 6+1. Този договор за финансов лизинг изтича на 25.06.2010 г.

На 10.10.2007 г. от „АДРЕС ТРАНС" ЕООД е придобит лек амтомобил АУДИ А6 с регистрационен номер в КАТ №С3294 ХТ.

Към 31.12.2007 Адрес разполага със следните собствени транспортни средства:

№ по ред	Транспортни средства							
	Вид на автомобила	Марка	Модел	№ на рама	№ на двигател	Рег. № в КАТ	Цвят	Брой места
1	товарен автомобил	Рено	Меган	VF1BM0G0632933500	F9QB800C404442	С 3141 ХМ	бежов	1+1
2	товарен автомобил	Форд	Торнео Конект С	WF0HXXTTPH4A16780	4A16780	С 4516 НК	сив	6+1
3	товарен автомобил	Форд	Торнео Конект С	WF0HXXTTPH4A15766	4A15766	С 4518 НК	бял	6+1
4	товарен автомобил	Форд	Торнео Конект С	WF0HXXTTPH4A15765	4A15765	С 4520 НК	бял	6+1
5	товарен автомобил	Опел	Зафира	W0L0AHM757G076104	Z19DT5340615	СА 9428 КН	сив металик	6+1
6	товарен автомобил	Опел	Зафира	W0L0AHM757G075462	Z19DT5333221	СА 9406 КН	сив металик	6+1
7	лек автомобил	Ауди	А6	WAUZZZ4BZXN018050	AFN621337	С 3294 ХТ	тъмно син	4+1

През отчетния период, съгласно сключени договори за наем на автомобили с „АДРЕС ТРАНС" ЕООД под наем са използвани 3 товарни автомобила, а именно:

- Рено Меган С 4584 ХХ;
- Рено Меган С 4577 ХХ;
- Рено Канго С 6228 ХС.

В съответствие със стратегията за популяризиране и налагане на франчайз системата, като нова и успешна форма на бизнес в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти, през 2007 г. бяха закрити собствените кантори в градовете - Банско, Благоевград, Елена, Плевен, Ловеч, Троян, Русе, Стара Загора, Сливен и Ямбол и на тяхно място бяха разкрити кантори от франчайз партньори по сключени договори за франчайз. Франчайз пакети бяха продадени и за градовете - Разлог, Сандански, Гоце Делчев, Видин, Перник, Приморско, Свищов, Габрово, Добрич, Хасково и Трявна, с което към 31.12.2007 г. Адрес има 17 франчайзополучателя от 20 града на страната. Договорът за франчайз за гр. Трявна не успя да се реализира и бе предсрочно прекратен.

През 2007 г. дългосрочните задължения на дружеството произтичат от договора за лицензия на марка с „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД, по силата, на който Дружеството придобива правото да ползва марка „АДРЕС", регистрирана в Патентното ведомство на Република България за срока на нейната защита. Договорът формира дългосрочно задължение за Дружеството до размера на предстоящите парични потоци, нетирани с утвърден с решение на Съвета на директорите дисконтов фактор 8% и касаещ плащания за периода от 01.01.2007 г. до 30.11.2014 г. Към 31.12.2007 г. задълженията на Адрес към „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД по този договор са 1 531 хил. лв.

Финансово състояние на дружеството

Финансовото състояние на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31.12.2007 г. е много добро. За годината дружеството отчита печалба след данъчно облагане в размер на 1 051 849.15 лв. През 2007 г. напълно са погасени главници в размер на 380 хил. лв. и лихви в размер на 43 хил. лв. по получени краткострочни търговски заеми от „ВИП СЕКЮРИТИ" ЕООД и „ФОРТЪН ИНТРЕНЕШЪНЪЛ" АД.

През отчетния период са получени главници общо в размер на 285 хил. лв. и лихви общо в размер на 17 хил. лв., от които са получени 14 хил. лв., а са прихванати 3 хил. лв., по предоставени краткосрочни търговски заеми на „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД и на „АДРЕС ТРАНС" ЕООД.

На 12.12.2007 г. на АДРЕС ИНВЕСТ ЕООД с банков превод е предоставен паричен заем в размер на 105 хил. евро с равностойност 205 362.15 лв., съгласно слючен договор за заем от 10.12.2007 г. Срокът на договора за заем е 31.12.2008 г. при лихва 10% годишно. Начислените лихви по този заем към 31.12.2007 г. са 1069.00 лева.

Отчетените приходи през финансовата 2007 г. са общо в размер на 5 687 хил. лв., при отчетени 4 559 хил.лв. за 2006 г., като е реализиран 24,7 % ръст на приходите спрямо 2006 г. През 2007 г. най-голям дял от приходите имат комисионните от посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и консултантски услуги в сферата на недвижимите имоти.

Общият размер на разходите на компанията по Отчета за приходи и разходи за 2007 г. е в размер на 4518 хил. лв., което е с 4,9 % повече в сравнение с отчетените през 2006 г. разходи от 4 307 хил. лв.

Независимо от лекото увеличение на разходите за дейността през 2007 г. финансовото състояние на Адрес се подобрява спрямо предходните отчетни периоди, което е видно от направеният по-долу анализ на финансовото състояние и изчислените икономически показатели.

4.1. Обща оценка на актива на счетоводния баланс към 31.12.2007 г.

Актива на баланса на Адрес характеризира предимно структурата на активите на предприятието, но освен че изразява имуществената му мощ е в състояние да влияе и върху финансовите резултати на дружеството.

Възможностите за оценка на структурата актива се определя в голяма степен от класификацията на балансовите статии и начина на представянето им по групи и раздели в счетоводния баланс, съгласно Приложение №1 от НСФОМСП-СС 1.

Най – обща ориентация за състоянието и измененията в актива на счетоводния баланс на Адрес през 2007 г. може да се получи по данните от таблица 1, съставена по данни от баланса към 31.12.2007 г.

Таблица 1

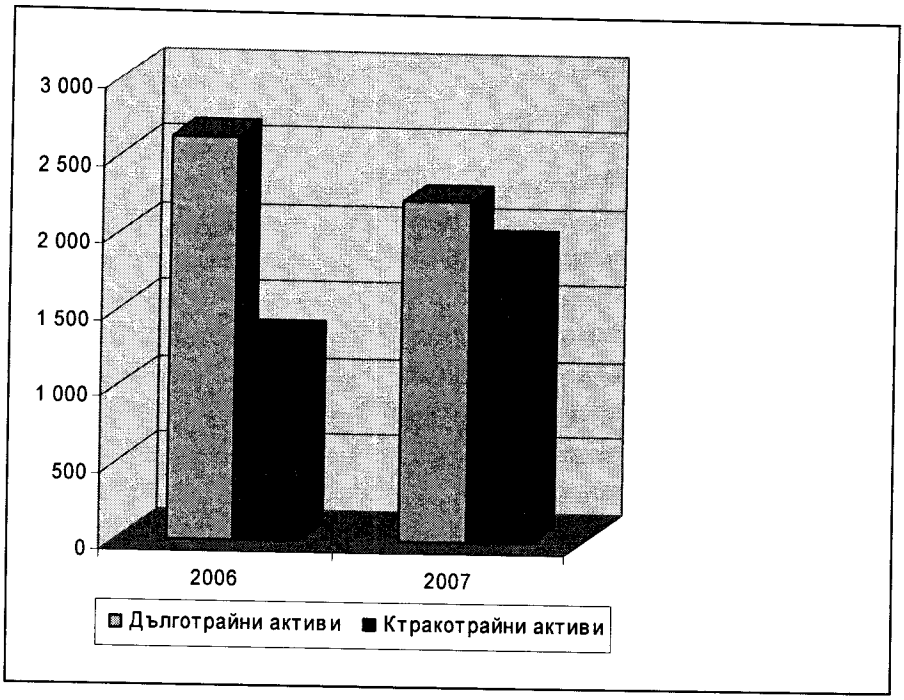
Показатели	В началото на 2007 г.		В края на 2007 г.		Изменение през 2007 г.	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	в хил.лв. (к4-к2)	в % (к6*100)/к2
1	2	3	4	5	6	7
Дълготрайни активи	2 625	66.41	2 229	53.48	-396	-15.09
Краткотрайни активи	1 328	33.59	1 939	46.52	611	87.84
Сума на актива на СБ	**3 953**	**100.00**	**4 168**	**100.00**	**215**	**5.44**

От данните в таблицата се виждат измененията в края, в сравнение с началото на годината на общата сума на актива на баланса и по неговите два раздела. Общата сума на актива на баланса се е намалила с 396 хил. лв. или с 15.09 % в края, в сравнение с началото на годината. Това се дължи на продажбата на дълготрайни активи – транспортни средства, стопански инвенар и компютърна техника и префактурирането на нематериален дълготраен актив – ремонт на НДК във връзка с прехвърляне на правата по договора за наем с НДК на „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД.

При краткотрайните активи (КА) има увеличение с 611 хил. лв. и в края на отчетния период те формират 46.52% от общата сума на актива на баланса. В края на 2007 г. краткотрайните активи достигат 1 939 хил. лв., като в това число най-голям дял имат:

- вземания от свързани предприятия 518 хил. лв.;
- вземания от клиенти и доставчици 545 хил. лв.;
- парични средства в брой 662 хил. лв.

Структура на активите от счетоводния баланс по години



4.1. Обща оценка на пасива на счетоводния баланс

Анализът на капитала се извърши по данни от пасива на счетоводния баланс на фирмата към 31.12.2007 г. Като изходна база е използван следният аналитичен модел:

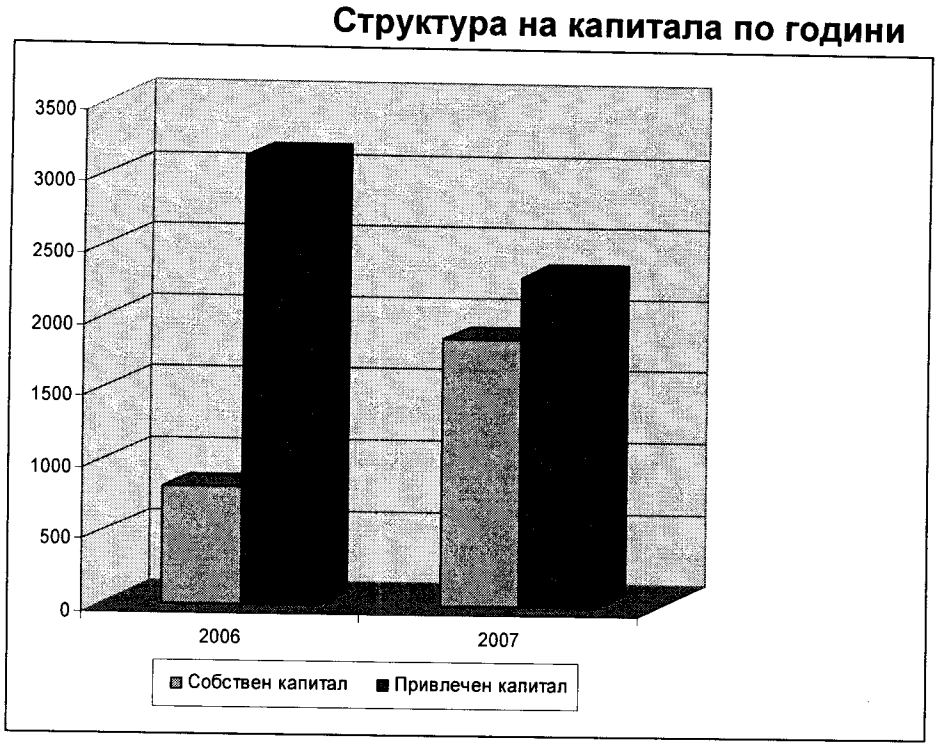
Целият капитал на предприятието се изчислява по следната формула

K=SK + DPs + KPs , където:

SK → собствен капитал;
DPs → дългосрочни пасиви;
KPs → краткосрочни пасиви;

Подробен анализ на пасива на счетоводния баланс за 2007 г. е направен в таблицата:

Показатели	В началото 2007 г.		В края на 2007 г.		Изменение през 2007 г.	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	в хил.лв. (к4-к2)	в % (к6*100)/к2
1	2	3	4	5	6	7
Собствен капитал	813	20.57	1 866	44.77	1 053	129.52
Дългосрочни пасиви	1 531	38.73	1 297	31.12	-234	-15.28
Краткосрочни пасиви	1 609	40.70	1 005	24.11	-604	-37.54
Сума на пасива на СБ	**3 953**	**100.00**	**4 168**	**100.00**	**215**	**5.44**



4.2. Анализ на финансовата независимост:

1/ коефициент на автономност. Този коефициент показва величината на собствения капитал съответстваща на 1 лв. от целия капитал:

$$Ка = \frac{СК}{ЦЕЛИЯ\ КАПИТАЛ}$$

Предходен период 2006 г.

Ка= 813/3953= 0,21

Текущ период 2007 г.

Ка = 1866/4168= 0,45

2/ Коефициент на финансова автономност (Кфа) и Коефициент на задлъжнялост (Кзад)

Важни показатели за характеризиране състоянието на дружеството са и коефициентите на финансова автономност и задлъжнялост. В общия си вид тези показатели изглеждат така:

$$Кфа = \frac{СК}{Пасиви} \qquad Кзад = \frac{Пасиви}{СК}$$

Те показват съответно сумата на собствения капитал, която се пада на 1 лв. пасиви (Кфа) и сумата на пасивите, падаща се на 1 лв. собствен капитал (К зад). Когато този коефициент е по-голям от 1, това означава, че предприятието покрива целия привлечен капитал със своята собственост. Изчисляването на този коефициент показва сумата на собствения капитал, падаща се на 1 лв. привлечен капитал.

$$\text{Кфа} = \frac{\text{СК}}{\text{Дългосрочни пасиви} + \text{краткосрочни пасиви}}$$

$$\text{Кзад} = \frac{\text{Дългосрочни пасиви} + \text{краткосрочни пасиви}}{\text{СК}}$$

Промените в тези два показателя могат да се дължат на промени в собствения капитал, дългосрочните или краткосрочните пасиви и конкретното влияние на всеки от тях може да се установи чрез метода на верижното заместване.

Двата показателя са реципрочни и поради това икономическата информация за единия от тях е достатъчна за целите на анализа.

Предходен период

$$\text{Кфа 2006} = \frac{813}{1531 + 1609} = 0.26$$

Текущ период

$$\text{Кфа 2007} = \frac{1866}{1\,297 + 1\,005} = 0{,}56$$

Коефициента на задлъжнялост се изчислява като отношение между привлечения и собствения капитал по следната формула:

$$\text{Коефициент на задлъжнялост} = \frac{\text{Привлечен капитал}}{\text{Собствен капитал}}$$

като полученият резултат показва сумата на привлечените средства, падащи се на 1 лв. собствен капитал.

Предходен период 2006 г.

$$\text{Кзад} = \frac{1\,531 + 1\,609}{813} = 3.86$$

Текущ период 2007 г.

$$\text{Кзад} = \frac{1\,297 + 1\,005}{1\,866} = 1.23$$

В резултат на увеличаване на собствения капитал от 1 866 хил. лв. през отчетния период спрямо предходния период 813 хил. лв. и намаляване на дългосрочните и краткосрочни задължения, намалява сумата на привлечените средства, падащи се на 1 лв. собствен капитал.

4.3. Анализ на ликвидността

Показателите за ликвидност са :

4.3.1. Коефициент на обща ликвидност = **Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения**

4.3.2. Коефициент на бърза ликвидност = **(Краткосрочни вземания + Краткосрочни финансови активи + Парични средства) / Краткосрочни задължения**

4.3.3. Коефициент на незабавна ликвидност = **(Краткосрочни финансови активи + Парични средства) / Краткосрочни задължения**

4.3.4 Коефициент на абсолютна ликвидност = **Парични средства / Краткосрочни задължения**

Подробен анализ на показателите за ликвидност е представен в следната таблица:

Показатели	В началото на 2007 г. /хил. лв/	В края на 2007 г. /хил. лв/	Изменение през 2007 г. /хил. лв/
Изходни данни			
1. Краткотрайни активи	1299	1889	590
2. Краткосрочни вземания, Краткосрочни финансови активи и парични средства	1299	1889	590
3. Краткосрочни финансови активи и парични средства	552	821	269
4. Парични средства	552	821	269
5. Краткосрочни задължения	1 609	1 005	-604
Показатели за ликвидност			
1. Коефициент на обща ликвидност /1:5/	0.81	1.88	1.07
2. Коефициент на бърза ликвидност /2:5/	0.81	1.88	1.07
3. Коефициент на незабавна ликвидност /3:6/	0.34	0.82	0.48
4. Коефициент на абсол. Ликвидност /4:6/	0.34	0.82	0.48

Забележка: Разходите за бъдещи периоди не са същински краткотраен актив за фирмата и не могат да се използват за погасяване на задължения, поради което те се изключват при изчисленията.

4.4. Анализ на балансовата печалба за 2006 г. и 2007 г.

Фактори	2006 г.	%	2007 г.	%	Отклонение	Темп на прираст /%/
1. Приходи от дейността	4 554	99.89	5 673	99.75	1119	24.57
2. Финансови приходи	5	0.11	14	0.25	9	180.00
3. Извънредни приходи	0	0	0	0	0	0
4. Всичко приходи /1+2+3/	**4 559**	**100**	**5 687**	**100**	**1128**	**24.74**
4. Разходи за дейността	4 239	97.52	4 462	96.27	223	5.26
5. Финансови разходи	68	1.56	56	1.21	-12	-17.65
6. Извънредни разходи	0	0	0	0	0	0
7. Разходи за данъци	40	0.92	117	2.52	77	192.50
8. Всичко разходи /4+5+6+7/	**4 347**	**100**	**4 635**	**100**	**288**	**6.63**
Балансова печалба /4 - 8/	**212**	**-**	**1 169**	**-**	**957**	**451.42**

4.5. Анализ на рентабилността на база разходи

Рентабилността на база разходи се изчислява като процентно отношение между печалбата на предприятието и извършените разходи. Ако се използва брутна печалба, ще се получи брутна рентабилност, ако използваме нетната печалба, ще се получи нетна рентабилност. Формулите за изчисляването на нетната и брутната рентабилност са следните:

$$Rt\,бр = \frac{Пбрх100}{Р} \quad \text{или} \quad Rtн = \frac{Пнх100}{Рбр.},$$

където **Rt бр** → брутна рентабилност
Rtн → рентабилност, нетна
П бр. → брутна печалба
Пн → нетна печалба
Р → разходи на предприятието за цялостната дейност без данъци за сметка на печалбата

Р бр. → разходи на предприятието, включително данъците за сметка на печалбата.

Предходна година: 2006 г.

Rtбр = **252 / 4 307 = 5.85 %**
Rtн = **212 / 4 347 = 4.88 %**

Текуща година: 2007 г.

Rtбр = **1 286 / 4 518 = 28.46 %**
Rtн = **1 169 / 4 635 = 25.22 %**

4.6. Анализ на рентабилността на база приходи

Този показател за рентабилността се изчислява като процентно отношение между балансовата печалба /или счетоводната/ и приходите на предприятието, т.е.

$$\text{РТ пр/бр./} = \frac{\text{П брутна} * 100}{\text{ПР}}$$

$$\text{РТ пр/нетна/} = \frac{\text{П брутна} * 100}{\text{ПР}}$$

Предходна година: 2006 г.

Rtбр = **252 / 4 559 = 5.53 %**
Rtн = **212 / 4 559 = 4.65 %**

Текуща година: 2007 г.

Rtбр = **1 286 / 5 687 = 22.61 %**
Rtн = **1 169 / 5 687 = 20.56 %**

1.1. Анализ на рентабилността на база целия капитал

Рентабилността на целия капитал се изчислява като отношения на брутната или нетната печалба и сумата на целия инвестиран във всички дейности на предприятието капитал – собствен (СК) и привлечен (ПК). Формулата за изчисленията е следната:

$$PT^{бр} = \frac{П^{бр} x100}{\overline{К}} = \frac{П^{бр} x100}{\overline{СК} + \overline{ПК}}$$

$$PT^{н} = \frac{П^{н} x100}{\overline{К}} = \frac{П^{н} x100}{\overline{СК} + \overline{ПК}}$$

Предходна година: 2006 г.

Rtбр = **252 / 3953 = 6.37 %**
Rtн = **212 / 3953 = 5.36 %**

Текуща година: 2007 г.

Rtбр = **1 286 / 4 168 = 30.85 %**
Rtн = **1 169 / 4 168 = 28.05 %**

III. Предвиждано развитие на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

Стратегическият план за развитие на Адрес за 2008 г. обхваща следните основни цели:

1. Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез широко изградена мрежа от офиси в България. За постигането на тази цел ще бъде популяризиран и налаган франчайзинга, като успешна форма на бизнес в посредничеството при сделките с недвижими имоти.
2. Предлагането на франчайзинга, обхваща:
- изграждане на действаща структура и екип;
- предоставяне на функционираща франчайз услуга;
- оптимизиране на административното обслужване на франчазьорите – електронно и интернет администриране;
- привличане на франчайз партньори и сключване на договори за франчайз в страната и по конкретно: 12 продадени франчайз пакета с 10-12 бр. франчайзополучателя, разполагащи с офиси със състав между 4 и 12 консултанта.
3. Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти.

4. Разширяване рекламата на търговската марка „Адрес", използвайки различни начини за рекламиране – специализирана преса, интернет, националните медии, изложения за имоти, презентации и семинари, информационни табла и брошури с голям тираж, билбордове и др.

5. Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес в страната.

6. Поддържане на високия професионализъм на консултантите на недвижими имоти чрез организиране и провеждане на специализирани и корпоративни, вътрешни и външни обучения и курсове от „Адрес Академия".

IV. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД не извършва такава дейност.

Гл. счетоводител:
/Ап. Апостолов/

Изпълнителен директор:
/Катя Ценова/