

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2008 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2008	31.12.2007			31.12.2008	31.12.2007
а		1	2	а		1	2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				<i>I. Записан капитал</i>		51	51
<i>1. Нематериални активи</i>				<i>II. Премии от емисии</i>			
1. Продукти от развойна дейност				<i>III. Резерв от последващи оценки</i>			
2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		1 528	1 779	<i>IV. Резерви</i>			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви		90	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
<i>Общо за група I:</i>		1 528	1 779	3. Резерв съгласно учредителен акт			
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>				4. Други резерви		673	673
1. Заеми и сгради, в т.ч.:				<i>Общо за група IV:</i>		763	763
- земи				<i>V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:</i>		1 052	0
- сгради				- неразмразена печалба		1 052	
2. Машины, производствено оборудване и апаратура		30	45	- непокрита загуба			
3. Съоръжения и други		404	375	<i>Общо за група V:</i>		1 052	0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане			2	<i>VI. Текуща печалба (загуба)</i>		(591)	1 052
<i>Общо за група II:</i>		434	422	<i>Общо за раздел А:</i>		1 275	1 866
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>				Б. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци			
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции				<i>Общо за раздел Б:</i>		0	0
6. Други заеми				В. Задължения			
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		0	0
номинална стойност хил. лв		х	х	до 1 година			
<i>Общо за група III:</i>		0	0	над 1 година			
<i>IV. Отсрочени данъци</i>		75	23	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		125	8
<i>Общо за раздел Б:</i>		2 037	2 224	до 1 година		68	8
В. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година		57	

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2008	31.12.2007			31.12.2008	31.12.2007
а		1	2	а		1	2
I. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:		2	79
1. Суровини и материали				до 1 година		2	
2. Незавършено производство				над 1 година			79
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		4		4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		15	50
- продукция				до 1 година		15	50
- стоки		3		над 1 година			
4. Предоставени аванси				5. Задължения по полици, в т.ч.:		0	0
Общо за група I:		4	0	до 1 година			
II. Вземания				над 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		550	545	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		1 684	1 726
над 1 година				до 1 година		685	472
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		428	518	над 1 година		999	1 254
над 1 година				7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:				до 1 година			
над 1 година				над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		123	5	8. Други задължения, в т.ч.:		283	439
над 1 година		7		до 1 година		283	396
Общо за група II:		1 101	1 068	над 1 година			43
III. Инвестиции				- към персонала, в т.ч.:		203	191
1. Акции и дялове в предприятия от група				до 1 година		203	191
2. Изкупени собствени акции				над 1 година			
номинална стойност	хил. лв	х	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		35	32
3. Други инвестиции				до 1 година		35	32
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Парични средства, в т.ч.:				- данъчни задължения, в т.ч.:		45	130
- брой		45	662	до 1 година		45	130
- в безсрочни сметки (депозити)		163	159	над 1 година			
Общо за група IV:		208	821	Общо за раздел В, в т.ч.:		2 109	2 302
Общо за раздел В:		1 313	1 889	до 1 година		1 053	926
Г. Разходи за бъдещи периоди		34	55	над 1 година		1 056	1 376
				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0	0
				- финансирания			
				- приходи за бъдещи периоди			
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		3 384	4 168	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		3 384	4 168

Дата на съставяне: 10.03.2009 Съставител: Славка Димитрова

Завършен изглед на финансов доклад за 2008 г. 20.03.2009г. София



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2008 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2008	31.12.2007			31.12.2008	31.12.2007
A		1	2	A		1	2
А. Разходи				А. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		3332	5443
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1877	2139	а) продукция			
а) суровини и материали		149	203	б) стоки		7	
б) външни услуги		1728	1936	в) услуги		3325	5443
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		1708	1438	2. Увеличение на запасите от продукцията и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		1424	1172	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		284	266	4. Други приходи, в т.ч:		323	230
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансираня			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		458	514	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2+ 3+ 4)		3655	5673
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		458	514	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		458	514	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		242	371	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		21	14
а) балансова стойност на продадените активи		39	224	а) приходи от предприятия от група		21	14
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин.активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		4285	4462	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		21	14
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		46	56				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2008	31.12.2007			31.12.2008	31.12.2007
A		1	2	A		1	2
а) разходи, свързани с предприятия от група		36	23				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			13				
Общо финансови разходи (6 + 7)		46	56				
8. Печалба от обичайна дейност		0	5673	8. Загуба от обичайна дейност		697	0
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		4331	4518	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		3676	5687
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		0	1169	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		655	0
11. Разходи за данъци от печалбата		(64)	117				
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
13. Печалба (10 - 11 - 12)			1052	11. Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А)		591	0
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)		4267	5687	Всичко (Общо приходи + 11)		4267	5687

Дата на съставяне: 10.03.2009

Съставител: Славка Димитрова

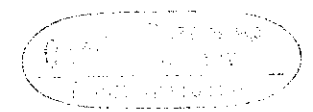


Генерал Павлов

Забърта изготвена от аудиторски фирму: 

20.03.2009г.

Савина



ОТЧЕТ

за паричните потоци

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2008 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2008			бел.	31/12/2007		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност								
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		4096	2108	1988		6615	2959	3656
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		32	1712	(1680)		80	1634	(1554)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата			201	(201)			66	(66)
7. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци		1	488	(487)			693	(693)
8. Плащания при разпределения на печалби				0				0
9. Други парични потоци от основната дейност		12	28	(16)		17	36	(19)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		4141	4537	(396)		6712	5388	1324
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		32	195	(163)		16	623	(607)
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи				0				0
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
4. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Други парични потоци от инвестиционната дейност				0				0
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)		32	195	(163)		16	623	(607)
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				0				0
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми			8	(8)		266	600	(334)

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2008			бел.	31/12/2007		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		1	3	(2)		15	61	(46)
5. Плащания на задължения по лизингови договори			44	(44)			59	(59)
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
7. Други парични потоци от финансовата дейност				0			9	(9)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		1	55	(54)		281	729	(448)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		4174	4787	(613)		7009	6740	269
Д. Парични средства в началото на периода				821				552
Е. Парични средства в края на периода				208				821

Дата на съставяне: 10.03.2009



Съставител:

Славка Димитрова

Ръководител:

Георги Павлов

Завърши изготвянето на аудиторски доклад: В/М
20.03.2009г.
София



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2008 г.

Показатели	бележки	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период		51	0	0	90	0	0	673	1 052	0		1 866
2. Промени в счетоводната политика												0
3. Грешки												0
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки		51	0	0	90	0	0	673	1 052	0	0	1 866
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- увеличение												0
- намаление												0
6. Финансов резултат за текущия период											(591)	(591)
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:												0
- за дивиденди												0
8. Покриване на загуба												0
9. Последващи оценки на активи и пасиви												0
- увеличение												0
- намаление												0
10. Други изменения в собствения капитал												0
11. Салдо към края на отчетния период		51	0	0	90	0	0	673	1 052	0	(591)	1 275
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												0
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)		51	0	0	90	0	0	673		0	(591)	1 275

Дата на съставяне: 10.03.2009

Съставител: Славка Димитрова

Завършен съгласно одиторски доклад:
20.03.2009г.
Слава Д

0540

Регистров номер



Ръководител: Георги Павлов

СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД
към 31.12.2008 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи				0											
1. Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	2131	81	21	2191			2191	352	315	4	663			663	1628
3. Търговска репутация				0			0				0			0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група I:	2131	81	21	2191	0	0	2191	352	315	4	663	0	0	663	1528
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- земи				0			0				0			0	0
- сгради				0			0				0			0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	443	24	65	402			402	397	39	64	372			372	30
3. Съоръжения и други	594	159	74	679			679	219	105	49	275			275	404
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II:	1037	183	139	1081	0	0	1081	616	144	113	647	0	0	647	434
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група				0			0				0			0	0
2. Предоставени заеми на предприятия от група				0			0				0			0	0
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
5. Дългосрочни инвестиции				0			0				0			0	0
6. Други заеми				0			0				0			0	0
7. Изкупени собствени акции				0			0				0			0	0
Общо за група III:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Отсрочени данъци	10			10	65		75							0	75
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II + III + IV)	3178	264	160	3282	65	0	3347	968	459	117	1310	0	0	1310	2037

Дата на съставяне: 10.03.2009

Съставител: Славка Димитрова



П Р И Л О Ж Е Н И Е
към годишния финансов отчет
на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
за годината, завършваща на 31.12.2008 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. 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 Триадница, пл.„България” №1.

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

АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД, наричано по долу „Дружеството” е част от икономическата група Ей Джи Кепитъл, чийто консолидиран финансов отчет се съставя от дружеството майка „Ей Джи Кепитъл” АД, регистрирано под №61634, том 695, стр.47 по ф. д. №3515/2001 г. на Софийски градски съд. Седалището на „Ей Джи Кепитъл” АД е гр. София, район Триадница, пл. „България” №1.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД е 100% частна собственост и през 2008 г. „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД джиросва на Катя Ценова 25 броя акции, след което структурата на собствеността е разпределена по дялове, както следва:

	Брой акции	Номинална стойност	Стойност
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД	23 725	2.00 лв.	47 450.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Риал Естейт Интернешънъл			
Солюшънс ЛЛС	750	2.00 лв.	1 500.00 лв.
Катя Николова Ценова	25	2.00 лв.	50.00 лв.
Всичко:	25 750	2.00 лв.	51 500.00 лв.

Към 31.12.2008 основния капитал на дружеството в размер на 51 500.00 лв. е напълно внесен.

През 2008 г. е проведено заседание на Съвета на директорите, на което е взето решение за промяната в управлението и представителството на дружеството и към датата на съставяне на годишния финансов отчет за 2008 г. системата на управление на дружеството е едностепенна и Съвета на директорите е в състав:

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

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителните директори - Христо Теодоров Илиев и Георги Бончев Павлов 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. База, използвана за изготвяне на годишния финансов отчет

“АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, приложимите Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Дружеството се е съобразило с всички законови промени настъпили през 2008 година. Отчета е изготвен при спазване на принципите на текущо начисляване, историческа цена, предпазливост, съпоставимост на приходи и разходи. Данните са представени в хиляди лева. Направена е рекласификация на сравнителната информация във връзка с изискванията на СС 1 в сила от 01.01.2008 г. за представяне на годишния годишния отчет.

III Значими счетоводни политики.

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:

- Отговаря на определението за дълготраен материален актив;
- Стойността на актива може нагледно да се изчисли;
- Предприятието очаква да получи икономически изгоди от актива;
- Стойностният праг на същественост - цената на придобиване на един актив имащ самостоятелно приложение да бъде не по-малка от **500.00 лв.**

През изминалата 2008 година няма промяна на прага на същественост в сравнение с предходната година.

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

Дружеството започва да амортизира даден актив, когато той е наличен и продължава да го амортизира до момента на отписването му. През годината са отписани активи по счетоводна балансова стойност в размер на **43 хил. лв.** и данъчна стойност в размер на **48 хил. лв.** Счетоводните разходите за амортизации са **458 хил. лв.**, а данъчните са **467 хил. лв.**

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 съобразно срока за периода на ползване: 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.

Съществува разлика между САП и ДАП, дължаща се на факта, че са признати за счетоводни разходи, но формират данъчни дълготрайни нематериални активи по чл. 67 от ЗКПО, следните амортизируеми активи:

Номенкл. No на ДА	Наименование на ДА	Година на въвеждане в експлоат.	Първонач. стойност ХИЛ. ЛВ.	Амортизац. норма АН %	Амортизация за 2008 г.	Набрано изхаб. към 31.12.2008 г.	Балансова стойност към 31.12.2008 г.
2140140А	Навигатор модул Справки	2008	16.00	50.00	6.00	6.00	10.00
2140141	ISO 9001:2000	2008	6.00	33.33	2.00	2.00	4.00
2140143	Интернет сайт	2008	5.00	50.00	1.00	1.00	4.00
2140147	руска версия сайт Адрес	2008	5.00	50.00	0.00	0.00	5.00
Всичко:		Х	32.00	Х	9.00	9.00	23.00

3. Стоково-материални запаси

Материалните запаси първоначално се оценяват 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 средно-претеглена стойност, съгласно СС 2.

Към 31.12.2008 г. дружеството притежава стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба в размер на **4 хил. лв.**, представляващи **1 436 бр.** книги Наръчник на консултанта.

Към края на 2008 г. компанията не притежава краткотрайни материални запаси под формата на:

- материали придобити чрез покупка, предназначени както за продажби така и за влягане в производствения процес с цел произвеждане на продукция;
- продукция, създадена в резултат на производствения процес в предприятието и предназначена за продажба;
- незавършено производство-свкупност 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. Към 31.12.2008 г. вземанията от клиенти са на стойност **530 хил. лв.**, като по големите от тях са от следните фирми:

- Имоти Загора ЕООД	19 хил. лв.
- Бетър хоумс ООД	211 хил. лв.
- Златни АД	22 хил. лв.
- Димитров груп ЕООД	21 хил. лв.
- Асет Консултинг ООД	12 хил. лв.
- Изида 2000 АД	60 хил. лв.
- Пропърти Мениджмънт ЕООД	12 хил. лв.
- Бизнес Партньори ЕООД	15 хил. лв.

Вземанията от клиенти свързани лица са в размер на **202 хил. лв.**

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 прихванати вземания и задължения с дружеството майка „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ“ АД общо на стойност **247 хил. лв.**, представляващи от една страна задължения към холдинга „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ“ АД по договор за лицензия на марка в размер на **152 хил. лв.**, по договори за наем на офиси на стойност **78 хил. лв.**, за купен павилион на стойност **17 хил. лв.**, и от друга страна вземания от дружеството майка, представляващи префактурирани през 2007 г. нематериални дълготрайни активи – ремонт на офиси в НДК София.

Погасяване на главницата и лихвите по предоставения валутен заем на „АДРЕС ИНВЕСТ“ ЕООД през 2008 г. не са извършвани и към 31.12.2008 г. главницата по заема е **105 хил. евро** с равностойност **205 хил. лв.**, а вземанията от лихви са **21 хил. лв.**

Съгласно решение на Съвета на директорите са отписани вземания в размер на **19 хил. лв.**

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.

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

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

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 решения 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 хил. лв.**, в това число, както следва:

- | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------|
| 6.4.1 | Загуба 2001-2003 г. в размер на | 1 хил. лв. ; |
| 6.4.2 | Загуба 2004 г. в размер на | 136 хил. лв. ; |
| 6.4.3 | Законови резерви в размер на | 5 хил. лв. ; |
| 6.4.4 | Допълнителни резерви в размер на | 84 хил. лв. |

Към 31.12.2007 г. резервите от емисия на акции си остават **673 хил. лв.**

Към 31.12.2007 г. счетоводната печалба на фирмата е **1 169 хил. лв.**, а печалбата след начисляване на корпоративния данък за 2007 г. и подлежаща на разпределение е **1 051 хил. лв.**

За 2008 г. нетният финансов резултат на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е загуба в размер на **591 хил. лв.**

7. Приходи

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

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

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

Дружеството реализира основно приходи от услуги в следните направления:

- приходи от посреднически услуги, свързани с покупко-продажбата и отдаването под наем на недвижими имоти;	
- приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти	1 495 хил. лв.;
- приходи от услуги, свързани с управление на имоти	4 хил. лв.;
- приходи от юридически и административни услуги	45 хил. лв.;
- приходи от посреднически услуги при кредитиране	271 хил. лв.;
- приходи от наеми на преотдадени наети недвижими имоти	420 хил. лв.;
- приходи от обучение на консултанти на недвижими имоти	27 хил. лв.;
- приходи от продадени ДМА	53 хил. лв.;
- приходи от продажбата на стоки – Наръчник на консултанта	7 хил. лв.;
- други приходи	1 334 хил. лв.

През отчетния период са начислени и приходите от лихви от предоставени заеми.

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 хил. лв.**, съгласно сключен договор за заем от 10.12.2007 г. Срокът на договора за заем е 31.12.2008 г. при лихва 10% годишно. През 2008 г. лихвата по този заем е начислявана на тримесечие и е общо в размер на **21 хил. лв.** Начислени и получени са и приходите от лихви по разплащателни сметки. Отчетени са и приходи от положителни разлики при валутни операции. Дружеството е намалило приходите за 2008 г. в сравнение с 2007 г. поради свиване пазара с недвижими имоти и започналата финансова криза в световен мащаб.

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. Разходите са начислени при спазване на принципа на съпоставимост с приходите.

8.1 Текущи разходи

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

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

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

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

8.2 Разходи за бъдещи периоди

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

Отчетени като разходи за бъдещи периоди през 2008 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.

През 2008 г. са приключени договорите за финансов лизинг с „ПРОМОБИЛ ЛИЗИНГ“ООД, а остават за приключване по години договорите за финансов лизинг на автомобили с „ИНТЕРЛИЙЗ АУТО“ ЕАД, а именно:

- през 2010 г. изтича договорът за финансов лизинг за закупените през 2007 г. 2 бр. автомобили Опел Зафира на стойност **38 хил. лв.**;

- през 2011 г. приключва договорът за финансов лизинг на 3 бр. автомобили Рено Меган на стойност **71 хил. лв.**

Към 31.12.2008 г. общо задълженията на фирмата към „ИНТЕРЛИЙЗ АУТО“ ЕАД по лизингови договори са на стойност **109 хил. лв.**

9. Отчитане на доходите на персонала

Списъчният брой на персонала на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31.12.2008 г. е **372** души. Средно списъчният брой на служителите за 2008 г. е **404** души, в това число по категории, както следва:

Шифър	Наименование на категорията	Среден списъчен брой
1	Ръководители	10
2	Аналитични специалисти	59
3	Приложни специалисти	251
4	Административен персонал	70
5	Охрана	1
8	Шофьори	6
9	Хигиенисти	7
Всичко:		404

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

Доходите на персонала ежемесечно се обобщават в разчетно-платежни ведомости и включват:
/ краткосрочни доходи – в т.ч.:

- основно възнаграждение за отработено време;
- платен годишен отпуск;
- други.

б/ доходи при напускане-обезщетения по реда на законодателството.

Прослуженото време се документира съгласно трудов договор и данни от трудовата книжка.

Ползването на регламентирани почивки/отпуски се извършва въз основа на подадено заявление и изготвена заповед. Начисляването на възнаграждението е въз основа на предвидените в КТ ред и размери.

Начислението и документирането на обезщетенията при временна нетрудоспособност; бременност и раждане и други се изчисляват по ред предвиден в нормативните актове.

При изплащане на възнагражденията се извършват удържки за регламентираните осигурителни вноски; данъци и други. Доходите се изплащат в лева въз основа на платежни документи.

Полагащите се суми за неизползваните натрупващи се компенсируеми отпуски на персонала се отчитат, като текущ разход и като задължение към персонала в края на отчетния период-31.12.2008 г.

За целта в края на годината се изготвя списък на лицата от персонала, които не са използвали изцяло отпуската си с уточнения брой на дните и стойността на възнагражденията.

Приложени са изискванията на чл. 41 ал. 1 и ал.6 от ЗКПО, като не са признати за данъчни цели през 2008 компенсируеми отпуски и свързаните с тях разходи за осигурителни вноски за сметка на работодателя в размер на **14 хил. лв.**

В съответствие с чл.41 ал.3 от ЗКПО в годишната данъчна декларация за 2008 г. са признати за данъчни цели в посока намаления на резултата компенсируеми отпуски и свързаните с тях разходи за осигурителни вноски за сметка на работодателя в размер на **2 хил. лв.**

Съгласно чл. 42 ал. 1,5 и 8 от ЗКПО доходите на физически лица които не са изплатени към 31.12.2008 г. и не се признават за данъчни цели през отчетния период са **4 хил. лв.**

За 2008 г. на членовете на Съвета на директорите на дружеството са начислени възнаграждения в размер на **49 хил. лв.**, от които са изплатени **46 хил.лв.**

Членовете на Съвета на директорите и административния персонал не са получавали кредити от „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД и към 31.12.2008 г. нямат неотчени аванси.

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.

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.

За отчетния период са начислени следните отсрочени данъчни активи, при което е формиран текущ данъчен приход за **64 хил. лв.** в това число, както следва:

- Компенсиреми отпуски и осигуровки на персонала и разходи, които са доходи на местни физически лица по чл. 42, ал. 1, 5 и 8 от ЗДДФЛ	2 хил. лв.;
- Разлики между счетоводната балансова стойност и данъчната балансова стойност	2 хил. лв.;
- Обезценка на вземания и задължения 2008 г.	4 хил. лв.;
- Загуба 2008 г.	57 хил. лв.

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 деноминирани в чуждестранна валута са оценени в лв. 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.

През 2008 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.

IV Организация на изградената счетоводна система

1. Изграждане и поддържане на счетоводните регистри

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:

- 1.1 Всеобхватно хронологично регистриране на счетоводните операции въз основа на първичните счетоводни документи.
- 1.2 Систематични счетоводни регистри за обобщаване на счетоводната информация.
- 1.3 Систематични и аналитични счетоводни регистри, както и равенство и връзка между тях.
- 1.4 Годишно приключване на счетоводните регистри и съставяне на счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, паричен поток, оборотна ведомост и главна книга и приложения.

2. Периодичност на изготвяне на финансовия отчет

Датата на изготвяне на годишния финансов отчет е 10.03.2009 г.

Официално одобрената от Съвета на директорите дата за публикуване на годишния финансов отчет е 18.03.2009 г.

Датата на заверка на годишния финансов отчет за 2008 г. от дипломиран експерт-счетоводител е 20.03.2009 г.

След датата на изготвяне на годишния финансов отчет за 2008 г. не са настъпили значителни за дейността на дружеството коригиращи и не коригиращи събития. Към датата на одобряване на годишния финансов отчет за публикуване ръководството на дружеството не е декларирало намерение за разпределяне на печалбата от минали години и изплащане на дивиденди.

4.5 Оповестяване на сделки със свързани лица:

4.5.1 Предоставени търговски заеми:

През 2008 г. по предоставения заем на „АДРЕС ИНВЕСТ” ЕООД, съгласно сключен договор за паричен заем от 10.12.2007 г. погасявания не са извършвани и към 31.12.2008 главницата по този заем във валута е **105 хил. евро** с равностойност **205 хил. лв.**, а вземанията от лихви са **21 хил. лв.**

4.5.2 Права върху индустриална собственост:

По Договор за лицензия на марка „АДРЕС” от 01.12.2006 г., през 2008 г. са погасени задължения към „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД в размер на **175 хил. лв.** по годишни вноски, както следва:

- за 2007 г. **63 хил. лв.**;
- за 2008 г. **122 хил. лв.**

Погасяването е извършено съгласно Протокол за погасяване на вземания и задължения от 30.12.2008 г. между „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД и „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД.

Към 31.12.2008 г. дисконтираните задължения по договор за лицензия на марка „АДРЕС” са на стойност **1 254 хил. лв.**

4.5.3 Сделки с доставчици свързани лица

Доставчик	Описание на доставките	Стойност с ДДС в хил. лв.
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД	Вноски по договор за лицензия на марка АДРЕС	376
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД	Наеми на офиси в София –НДК, Варна и Бургас	431
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД	Префактурирано разширение на охранителна система	2
Общо с „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ” АД	х	809
„АДРЕС ТРАНС” ЕООД	Наем на автомобили	38
„АДРЕС ТРАНС” ЕООД	Прехвърляне на права по договори за лизинг на автомобили	22
Общо с „АДРЕС ТРАНС” ЕООД	х	60
„АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ЕООД	Задължение по сделка от 2006 г. за изготвена техническа документация на недвижим имот	2
Общо с „АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ЕООД	х	2
Всичко:		869

4.5.4 Сделки с клиенти свързани лица

Клиент	Описание на доставките	Стойност с ДДС в хил. лв.
„БЪЛГЕРИАН ЛЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕАД	Реклама на изложение BALPEX	1
Общо с „БЪЛГЕРИАН ЛЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕАД	х	1
„ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД	Обучение на консултанти	6
„ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД	Посредничество при сделки с недвижими имоти	43
Общо с „ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД	х	49

Клиент	Описание на доставките	Стойност с ДДС в хил. лв.
„АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ЕООД	Посредничество при изготвяне на оценка на недвижими имоти	15
Общо с „АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ЕООД	х	15
„КЛЮЧ БОЛГАРИЯ” ЕООД	Посредничество при сделки с недвижими имоти и обучение на консултанти	8
Общо с „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ” ЕООД	х	8
„ДОМИКА” ООД	Посредничество при сделки с недвижими имоти и обучение на консултанти	58
Общо с „ДОМИКА” ООД	х	58
„ЮНИК ЕСТЕЙТС” ЕООД	Продаден автомобил Рено Меган С3141 ХМ	7
„ЮНИК ЕСТЕЙТС” ЕООД	Обучение на консултанти	3
Общо с „ЮНИК ЕСТЕЙТС” ЕООД	х	10
„КРЕДИТ ЦЕНТЪР” ЕООД	Посредничество при кредитиране	325
„КРЕДИТ ЦЕНТЪР” ЕООД	Наем на офис във Варна	20
„КРЕДИТ ЦЕНТЪР” ЕООД	Наем зала	10
Общо с „КРЕДИТ ЦЕНТЪР” ЕООД	х	355
„ФАСИЛИТИ ОПТИМУМ БЪЛГАРИЯ” АД	Рекламни услуги	19
„ФАСИЛИТИ ОПТИМУМ БЪЛГАРИЯ” АД	Обучение на служители	12
Общо с „ФАСИЛИТИ ОПТИМУМ БЪЛГАРИЯ” АД	х	31
Всичко:		527

5. Възнаграждение за независим финансов одит

Размерът на възнаграждението за независим финансов одит възлиза на 6 хил. лв. без ДДС. Не са предоставяни други услуги извън услугата по независим финансов одит.

Дата: 10.03.2009 г.
гр. София

Гл. счетоводител:

/Славка Димитрова/

Изпълнителен директор

Георги Павлов/



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 2008 г., отчета за доходите, 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.

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 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 2008 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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

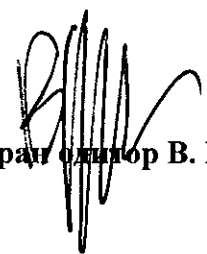
В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството, ние сме се запознали с годишния доклад за дейността на Дружеството за годината завършваща на 31 декември 2008г. Годишният доклад за дейността на дружеството не представлява част от приложения индивидуален годишен финансов отчет за същия период.

Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността носи от ръководството на Дружеството.

Информацията, представена в годишния доклад за дейността за годината приключваща на 31 декември 2008г. съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в приложения индивидуален годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2008г.

**20 Март 2009г.
София**

ЗАВЕРИЛ:
/регистриран одитор В. Христов/




ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

през 2008 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 Триадница, 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 капитал за инвестиции в недвижими имоти.

Основен принцип в работа е качествено 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 2008г.

През 2008 г. настъпиха следните съществени промени в дейността на дружеството:

1. Промени в устава и ръководството на дружеството

През 2008 в Съвета на директорите на дружеството е настъпила промяна отразена с протокол от 01.10.2008 година съгласно, който настъпват следните промени, а именно:

- Христо Теодоров Илиев – Председател;
- Георги Бончев Павлов – член и Изпълнителен директор;
- Катя Николова Ценова – член

Дружеството се представлява от Христо Теодоров Илиев и Георги Бончев Павлов 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 2008 г. на членове от Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на 49 хил. лв.

На Георги Бончев Павлов като член на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения през 2008 г.

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

През 2008 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 2008г. 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 Триадница, 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	92.40499 %	23 725	2.00 лв.	47 450.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.5844 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Риал Естейт Интернешънъл				
Солюшънс ЛПС	2.9136 %	750	2.00 лв.	1 500.00 лв.
Катя Николова Ценова	0.0971 %	25	2.00 лв.	50.00 лв.
Всичко:	100%	25 750	2.00 лв.	51 500.00 лв.

Към 31.12.2008 основния капитал на дружеството в размер на 51 500.00 лв. е напълно внесен.

1. В съответствие с разпоредбите на Търговския закон е взето 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 31.12.2008 г. резервите от емисия на акции си остават 673 134.22 лева.

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.

Годишният финансов резултат за 2008 е реализирана загуба в размер на 591 хил. лв.

2. Промени в дейността на дружеството.

През 2008 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.

Дружеството не притежава собствени земи и сгради и не придобивало такова през отчетния период.

През 2008 година дружеството закупува чрез договор за финансов лизинг 7379 В/31.07.2008 г. с „ИНТЕРЛИЙЗ АУТО“ ЕАД три броя автомобили Рено Меган. През същата година е закупен с фактура 110/29.05.2008 година от „АДРЕС ТРАНС“ ЕООД автомобил Рено Канго С6228 ХС.

През отчетния период „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е придобил два автомобиля Рено Меган от „АДРЕС ТРАНС“ ЕООД, за които дружеството плаща последните две вноски на лизингодателя „ПРОМОБИЛ ЛИЗИНГ“ ООД съгласно споразумение LR 4887/04.08.2005 година.

От наличните в началото и закупените през годината автомобили дружеството продава следните такива:

- Форд Торнео С4520 НК продаден на Радослав Тамбуков с ф-ра 2237/10.09.2008 год.
- Рено Меган С4584 ХХ продаден на ф-ма Бизнес Партньори с ф-ра 2170/01.08.2008 год.
- Рено Меган С3141 ХМ продаден на ф-ма Юник Естейтс с ф-ра 1484/07.01.2008 год.
- Рено Меган С4577 ХХ продаден на ф-ма Имобиле с ф-ра 2285/02.09.2008 год.

Към 31.12.2008 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	Форд	Торнео Конект С	WF0HXXTPH4A16780	4A16780	С 4516 НК	сив	6+1
2	товарен автомобил	Форд	Торнео Конект С	WF0HXXTPH4A15766	4A15766	С 4518 НК	бял	6+1
3	товарен автомобил	Опел	Зафира	W0L0AHM757G076104	Z19DT5340615	CA 9428 KH	сив металик	6+1
4	товарен автомобил	Опел	Зафира	W0L0AHM757G075462	Z19DT5333221	CA 9406 KH	сив металик	6+1
5	лек автомобил	Ауди	А6	WAUZZZ4BZXN018050	AFN621337	С 3294 ХТ	тъмно син	4+1
6	товарен автомобил	Рено	Канго	VF1KC0JCF32791013	F8QP632UA14657	С 6228 ХС	бял	6+1
7	лек автомобил	Рено	Меган	VF1LMSFC540322361	K9KG724D169725	CA 5691 HA	син	4+1
8	лек автомобил	Рено	Меган	VF1LMSFC540322363	K9KG724D169735	CA 5689 KD	син	4+1
9	лек автомобил	Рено	Меган	VF1LMSFC540322364	K9KG724D169360	CA 5692 HA	син	4+1

През отчетния период, съгласно сключени договори за наем на автомобили с „АДРЕС ТРАНС“ ЕООД под наем до 05.2008 год. са използвани 3 товарни автомобили, а именно:

- Рено Меган С 4584 ХХ;
- Рено Меган С 4577 ХХ;

- Рено Канго С 6228 ХС.

В съответствие със стратегията за развитие на франчайз системата, като утвърдена форма на бизнес в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти, през 2008 г. продължават да функционират франчайз канторите в градовете - Банско, Благоевград, Елена, Ловеч, Русе, Стара Загора, Сливен, Ямбол, Разлог, Сандански, Гоце Делчев, Видин, Перник, Свищов, Добрич и Хасково.

Прекратени бяха договорите с франчайз партньорите за градовете Приморско, Габрово, Трявна, Плевен и Троян и са сключени договори с нови партньори в градовете Велико Търново и Кърджали. Към 31.12.2008 г. Адрес има 17 франчайзополучателя в 18 града на страната. Нетният годишен размер на приходите от франчайз таксите възлиза на 370 хил. лв. Стратегията на дружеството е през 2009 год. франчайз пакетите да достигнат 25 броя, като за някои градове тенденцията е да се увеличат броя на франчайз партньорите.

Финансово състояние на дружеството

След възхода в търговията с недвижими имоти през 2007 година, в която „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД отчете печалба след данъчно облагане в размер на 1 052 хил. лв., но през изтеклата 2008 вследствие на световната финансова криза и спада на търсене на недвижими имоти в България доведе до влошаване на финансовото състояние на дружеството и реализираният резултат е загуба в размер на 591 хил. лв.

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 хил. лв., съгласно сключен 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 за 2008 год. са 21 хил. лв. Към датата на съставянето на отчета погасителни вноски по заема не са правени.

Отчетените приходи през финансовата 2008 г. са общо в размер на 3 676 хил. лв., при отчетени 5 687 хил.лв. за 2007 г., като е реализирано намаление в размер на 1 420 хил.лв. През 2008 г. структурата на приходите на дружеството е следната:

Вид на прихода	Стойност в хил. лв.	Относителен дял в %
приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти	1 495	40.67
приходи от услуги, свързани с управление на имоти	4	0.11
приходи от юридически и административни услуги	45	1.23
приходи от посреднически услуги при кредитиране	271	7.38
приходи от наеми на преотдадени наети недвижими имоти	420	11.40
приходи от обучение на консултанти на недвижими имоти	27	0.74
приходи от продадени ДМА	53	1.45
приходи от продажбата на стоки – Наръчник на консултанта	7	0.18
други приходи	1 333	36.29
приходи от лихви	21	0.55
Всичко:	3 676	100

Общият размер на разходите на компанията по Отчета за приходи и разходи за 2008г. е на стойност от 4 331 хил. лв., при което е отчетено намаление в размер на 187 хил.лв. в сравнение с 2007 г.когато разходите са били 4 518 хил. лв.

Независимо от това, че разходите за 2008 година са намалени продължаващата стагнация на пазара на недвижими имоти и в началото на 2009 година изисква оптимизиране на същите. С оглед на това през настоящата година бяха освободени някои от офисите на компанията.

Обща оценка на актива на счетоводния баланс към 31.12.2008г.

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 2008 г. може да се получи по данните от таблица 1, съставена по данни от баланса към 31.12.2008 г.

Таблица 1

Показатели	В началото на 2008 г.		В края на 2008 г.		Изменение през 2008 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	2 224	53.35	2 037	60.20	-187	-8.41
Краткотрайни активи	1 889	45.33	1 313	38.80	-576	-30.50
Разходи за бъдещи периоди	55	1.32	34	1.00	-21	-38.19
Сума на актива на СБ	4 168	100.00	3 384	100.00	-784	-18.81

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 със 784 хил. лв. Това се дължи на продажбата на дълготрайни активи – транспортни средства, напълно изхабени и бракувани ДМА стопански инвентар и компютърна техника.

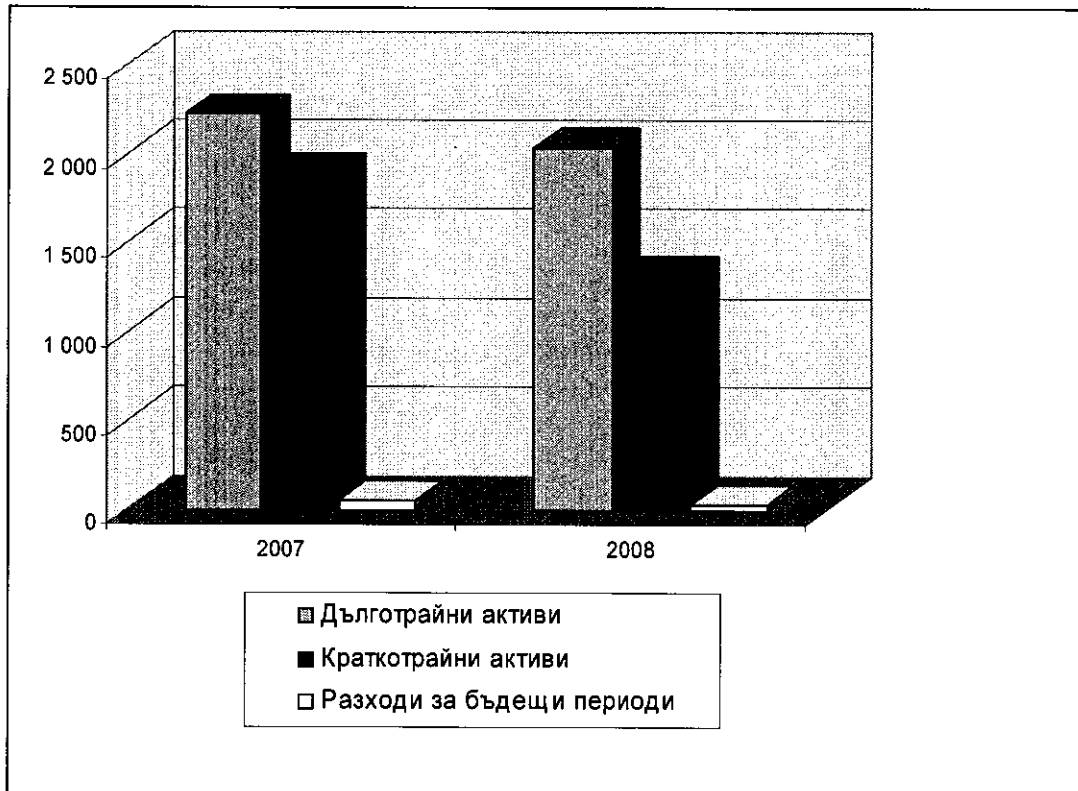
При краткотрайните активи (КА) има намаление с 576 хил. лв. и в края на отчетния период те формират 38.80 % от общата сума на актива на баланса. В края на 2008 г. краткотрайните активи достигат 1 313 хил. лв., като в това число:

- вземания от свързани предприятия 428 хил. лв.;
- вземания от клиенти и доставчици 550 хил. лв.;
- парични средства 208 хил. лв.;
- надвнесен корпоративен данък 108 хил.лв.;
- вземания по гаранции предоставени по договори за наем 12 хил.лв.;
- други вземания 3 хил.лв.;
- стоки за продажба 4 хил.лв.

От горе изнесените данни е видно, че освен намаляването на приходите от дейността има и значително намаляване и във вземанията на фирмата. Продължаващата световна финансова криза определя и основните рискове и несигурности, стоящи пред „ АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД, а именно:

- намаляващо търсене на недвижими имоти
- засилване на конкуренцията за ограничените клиенти
- все още високите цени в строителството и намаляване на новото такова

Структура на активите от счетоводния баланс по години



Данните за графиката са взети от таблица 1.

4.1. Обща оценка на пасива на счетоводния баланс

Анализът на капитала се извърши по данни от пасива на счетоводния баланс на фирмата към 31.12.2008 г. Като изходна база е използван следният аналитичен модел:

Целият капитал на предприятието се изчислява по следната формула

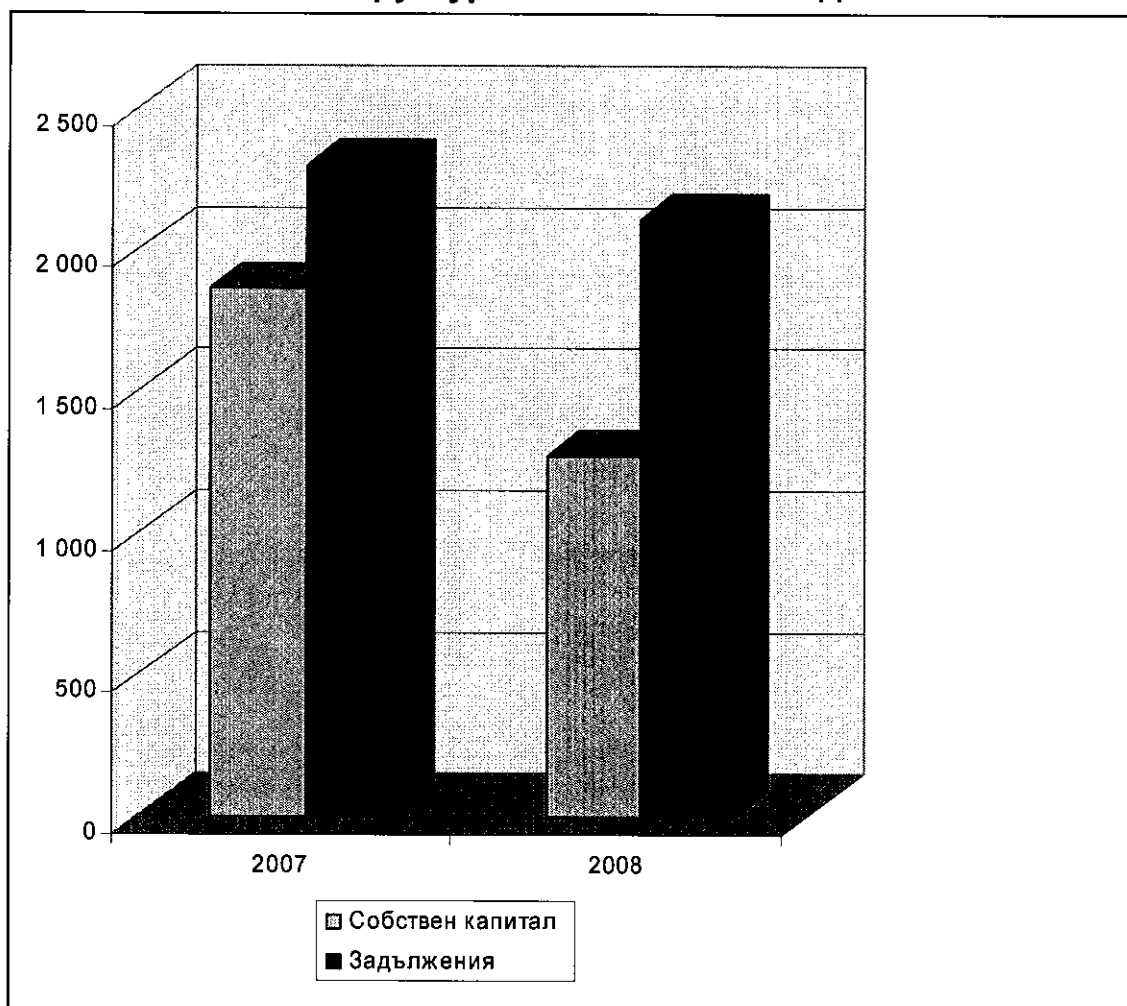
$$K = SK + DP_s + KP_s, \quad \text{където:}$$

$SK \rightarrow$ собствен капитал; $DP_s \rightarrow$ дългосрочни пасиви; $KP_s \rightarrow$ краткосрочни пасиви;

Подробен анализ на пасива на счетоводния баланс за 2008 г. е направен в таблицата:

Показатели	В началото 2008 г.		В края на 2008 г.		Изменение през 2008 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	1 866	44.77	1 275	37.68	-591	-31.68
Задължения	2 302	55.23	2 109	62.32	-193	-8.39
Сума на пасива на СБ	4 168	100.00	3 384	100.00	-784	-18.81

Структура на капитала по години



III. Предвиждано развитие на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД и основни рискове, пред които е изправено дружеството

Стратегическият план за развитие на Адрес за 2009 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 се привличат и сключват договори с нови партньори, тъй като франчайза е успешна форма на бизнес в посредничеството при сделките с недвижими имоти.

2. Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти.

3. 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.

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

5. 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“.

6. Основни рискове, пред които е изправено дружеството:

– инфлационен риск – този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната:

- управленски риск - в хода на обичайната дейност на дружеството осъществява редица управленски решения които могат да ни доведат до очаквания положителен ефект .

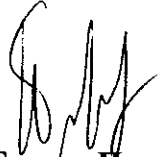
IV. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД не извършва такава дейност.

Гл. счетоводител:


/Сл. Димитрова/




/Георги Павлов/