

ПРИЛОЖЕНИЕ
към годишния финансов отчет
на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД
към 31.12.2012 г.

База, използвана за изготвяне на годишния финансов отчет.

"АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, приложимите Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Дружеството се е съобразило с всички законови промени настъпили през 2012 година.

Б. Нетекущи /дълготрайни /активи

1. Дълготрайни материални активи – ДМА

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

Балансовата стойност на ДМА е в размер на 213 хил.лв и представлява:

- машини, производствено оборудване- 17 хил.лв
- транспортни средства-66 хил.лв
- стопански инвентар, съоръжения и други - 39 хил.лв.
- дълготрайни активи в процес на изграждане- 91 хил.лв.

2. Дълготрайни нематериални активи – ДНА

Методът на амортизация на ДНА е линеен.

Балансовата стойност на ДНА е в размер на 576 хил.лв.

Същите представляват съответно

- лицензия на марка Адрес-464 хил.лв
- програмни продукти-112 хил.лв

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

Счетоводните разходи за амортизации за 2012 г. са 314 хил.лв.

3. Отсрочени данъци.

- по компенсирани отпуски и осигуровки- 2 хил.лв
- разлики между СБС и ДВС- 67 хил.лв
- обезценка на вземанията- 16 хил.лв
- загуба- 73 хил.лв

В. Текущи/краткотрайни/активи.

1. Материални запаси

Към 31.12.2012 г. дружеството притежава стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба в размер на 2 хил. лв., представляващи 878 бр. книги Наръчник на консултанта. Към края на 2012 г. компанията не притежава краткотрайни материални запаси под формата на:

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

2. 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 31.12.2012 г. вземанията от клиенти са на стойност 463 хил. лв.

Към 31.12.2012 дружеството има вземания от свързани лица в размер на 230 хил.лв както следва:

ЮНИК ЕСТЕЙТС ЕООД	38 хил.лв
ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	165 хил.лв
АСТА БРИДЖ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ПРОПЪРТИС ЕООД	24 хил.лв
АДВОКАТСКО СДРУЖЕНИЕ ФРОНТЕКС ЛИГЪЛ СЪРВИСИС ЕООД	3 хил.лв

3. Пари и парични еквиваленти

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

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

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

4. Други вземания.

- вземания по съдебни спорове-10 хил.лв
- вземания по предоставени депозити- 9 хил.лв
- надвнесен корпоративен данък-89 хил.лв
- вземания от дебитори-1 хил.лв
- вземания от лихви-1 хил.лв
- вземания по предоставени заеми -14 хил.лв

Г. Разходи за бъдещи периоди.

Лихви по договор за лицензия от 01.12.2006 с Ей Джи Кепитъл АД-75 хил.лв.

Лихви по лизингови договори – 7 хил.лв.

Абонаменти и предплатени разходи- 32 хил.лв

А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

Към 31.12.2012 г.записан капитал-55 хил.лв.

Към 31.12.2012 г.премии от емисия на акции -1 497 хил. лв.

Към 31.12.2012 г.законови резерви -90 хил. лв.

Към 31.12.2012 г.други резерви -673 хил. лв.

Към 31.12.2012 неразпределената печалба от минали периоди е в размер на 1003 хил.лв.

Към 31.12.2012 непокрита загуба от минали периоди на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е загуба в размер на 1711 хил. лв.

За 2012г. нетният финансов резултат на компанията е печалба в размер на 137 хил.лв

В. Задължения.

Задълженията на дружеството за 2012 са формирани от :

- задължения към финансови предприятия -64 хил.лв.
 - а/задължения към застрахователи-3 хил.лв
 - б/задължения по лизингови договори-61 хил.лв
- задължения към доставчици-72 хил. лв
- задължения към предприятия в група-274 хил.лв както следва:
 - а/по договор за лицензия на марка към Ей Джи Кепитъл АД-175 хил.лв
 - б/по договори за наем с Ей Джи Кепитъл АД-99 хил.лв
- други задължения в размер на 153 хил.лв,както следва:
 - а/задължения към персонала по трудови правоотношения- 62 хил.лв;
 - б/задължения към персонала за компенсируем отпуск- 19 хил.лв;
 - в/задължения към осигурители по трудови договори- 24 хил.лв;
 - г/задължения към осигурители за компенсируем неизползван отпуск- 4 хил.лв;
 - д/задължения към осигурители по граждански договори- 2 хил.лв;
 - е/данъчни задължения, представляващи дължим ДДС за м. Декември 2012- 35 хил.лв;
 - ж/данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физич.лица по трудови договори за м. декември 2012- 6 хил.лв;
 - з/ данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физич.лица по граждански договори за м. декември 2012- 1 хил.лв;

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

1. Приходи

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

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

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

Дружеството реализира основно приходи от услуги в следните направления:

- приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти	2 799 хил. лв.;
- други приходи	48 хил. лв.
-финансови приходи	1 хил.лв

2. Разходи

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

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

Разликите от промяна на валутните курсове са отразени в Отчета за приходите и разходите като отделно перо в групата на

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

2.1. Текущи разходи

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

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

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

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

2.2. Разходи за бъдещи периоди

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

Отчетени като разходи за бъдещи периоди през 2012 година са:

- застраховки на автомобили;
- предплатени наеми на наети офиси;
- лихви по лизингов договор,
- лихви по договор за ползване на лицензия на марка „Адрес” .

3. Лизинг

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

3.1. Финансов лизинг

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

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

През 2012 г. са сключени четири договора за финансов лизинг с Алианс Лизинг България АД за покупката на четири автомобила на стойност 61 хил.лв

4. Отчитане на доходите на персонала

Средно списъчният брой на персонала на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД за 2012 г. е 170 души.

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

Разходите за доходи на персонала към 31.12.2012 г. е 1208 хил.лв. като същите са съответно

- по трудови договори - 963 хил.лв
- по граждански договори - 240 хил.лв
- по провизирани отпуски - 5 хил.лв

Разходите за Осигуровки към 31.12.2012 е 194 хил.лв. разпределени както следва

- по трудови договори - 176 хил.лв
- по граждански договори - 17 хил.лв
- по провизирани отпуски - 1 хил.лв

Полагащите се суми за неизползваните отпуски на персонала се отчитат, като текущ разход и като задължение към персонала и осигурителни институции в края на отчетния период. Към 31.12.2012 неизползваните отпуски са в размер на 20 хил.лв.

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

За 2012 г. на членовете на Съвета на директорите на дружеството са начислени възнаграждения в размер на 24 хил. лв.

5. Данъци върху дохода

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

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

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

6. Оповестяване на сделки със свързани лица:

6.1. Предоставени търговски заеми:

През 2012 г. Адрес Недвижими Имоти предоставя заем на Весела Илиева, съгласно сключен договор за паричен заем Главницата по този заем във валута е 12хил. лв.

6.2. Права върху индустриална собственост:

По Договор за лицензия на марка „АДРЕС“ от 01.12.2006 г., през 2012 г. са погасени задължения към „ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ“ АД в размер на 172 хил. лв.

Към 31.12.2012 г. дисконтираните задължения по договор за лицензия на марка „АДРЕС“ са на стойност 100 хил. лв.

Към 31.12.2012 балансовата стойност на марката „Адрес“ е 464 хил.лв.

6.3. Сделки с доставчици свързани лица

Осъществени са доставки в размер на 294 хил.лв., както следва:

- с Ей Джи Кепитъл" АД за префактуриран пресмониторинг, фактуриран наем Офис Полиграфия гр.София, гр.Варна.в размер на 283 хил.лв.
- фактурирани посреднически услуги с Юник Естейтс ЕООД-2 хил.лв
- фактурирани услуги по поддръжка офис -9 хил.лв

6.4. Сделки с клиенти свързани лица

Осъществени са услуги по посредничество при извършване на услуги свързани с недвижими имоти, обучение на консултанти, посредничество при кредитиране и изготвяне на експертни оценки за обща стойност 199 хил.лв. на фирми от групата на Ей Джи Кепитъл АД.

Фортън интернешенъл АД- 184 хил.лв;
Адрес Експертни Оценки ЕООД- 2 хил.лв;
Фасилити Оптимум АД- 3 хил.лв;
Фронтекс Интернешенъл България АД- 3 хил.лв.
Бългериан Ленд Дивелпмънт ЕАД-3 хил.лв
Адвокатско сдружение Фронтекс Лигъл Сървисъс ЕООД-4 хил.лв

7. Възнаграждение за независим финансов одит.

Възнаграждението за независим финансов одит е в размер на 5 хил.лв, като не са оказани други услуги извън независимия финансов одит.

8. Грешки.

През отчетния период не са извършени корекции по предходни периоди .

9. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет.

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

10. Утвърждаване и публикуване

Настоящия финансов отчет е изготвен към 31.12.2012 г.

Дата на изготвяне на финансовия отчет 15.02.2013 г.

Настоящия финансов отчет е официално утвърден за публикуване от Съвета на Директорите на 28.02.2013 г.

Дата: 28.02.2013 г. гр.
София

Гл. счетоводител:

/Велика Стоименова/



Изпълнителен директор:

/Георги Павлов/

