ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

за 2013 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за Счетоводството.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е акционерно дружество със 100% частна собственост. Дружеството със седалище и адрес на управление: гр.София 1124, район Средец, бул.Цариградско шосе №47 А.

I. ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно лице или юридическо лица. Същият се избира за срок от 5 години и се състои от трима члена както следва:

г-н Христо Теодоров Илиев – Председател на СД
г-н Георги Бончев Павлов - Изпълнителен директор (Изпълнителен член)
г-н Димитър Бончев Савов -Зам.председател на СД.

Дружеството се представлява от г-н Христо Теодоров Илиев и г-н Георги Бончев Павлов заедно и поотделно.

Акционерен капитал:

Капиталът на дружеството е в размер на 54 500 лв. разпределен на 27 250 обикновени, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 2 лв. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Предмет на дейност на Дружеството е:

- ✓ Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти
- ✓ Консултантски услуги при сделки с недвижими имоти
- ✓ Строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба
- ✓ Управление на недвижими имоти
- ✓ Обучение, квалификация и преквалификация на консултанти на недвижими имоти със създадената своя „Адрес Академия";
- ✓ Посредничество при получаване на банкови кредити;
- ✓ Посредничество при изготвяне на експертни оценки на недвижими имоти.
- ✓ Управление на капитали за инвестиции в недвижими имоти.

II. ПРИДОБИТИ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ПРЕЗ ГОДИНАТА АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2013 г. няма придобити или прехвърлени акции на дружеството. С решение на Общото Събрание на акционерите е покрита загуба в размер на 1 711 хил. от Премии от емисии / 1 497 хил.лв/и Резерви от емисии /214 хил.лв/. Дивиденти се разпределят по решение на Общото Събрание на акционерите въз основа на предложение на Съвета на Директорите при спазване на изискванията на чл.247 от Търговския Закон. През 2013 г. е изплатен дивидент от неразпределена печалба в размер на 160 хил.лв.

III. ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО.

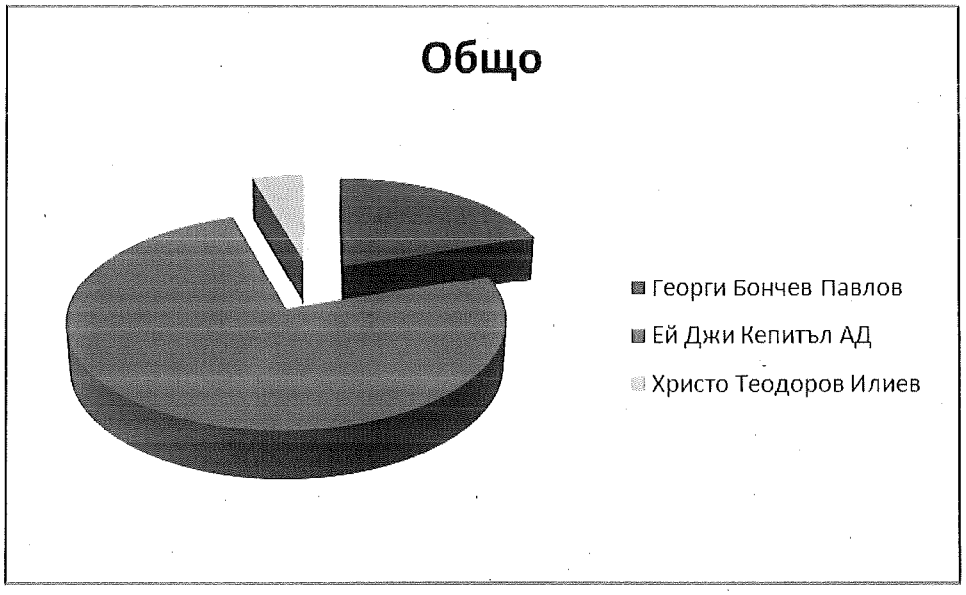
Акции могат да бъдат придобивани само от ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД,регистрирано с ф.д. №6105 по описа на СГС за 2004 или негови дъщерни дружества. По решение на Общото Събрание на акционерите, взето с мнозинство 2/3 от капитала на дружеството, акции могат да бъдат придобити и от трети лица, неотговарящи на условията по горното изречение.

IV. ПРОМЕНИ В СЕДАЛИЩЕТО И КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО.

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	Номинална стойност	Стойност
Ей Джи Кепитъл АД	75,41%	20 550	2.00 лв.	41 100.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.59 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Георги Бончев Павлов	20.00 %	5450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Всичко:	100%	27 250	2.00 лв.	54 500.00 лв.



Към 31.12.2013 основния капитал на дружеството в размер на 54 500.00 лв. е напълно внесен.

За 2013 г.дружеството реализира счетоводна печалба преди отсрочени данъци в размер на 78 хил.лв и печалба след разходи за данъци- 68 хил.лв.

V. ПРОМЕНИ В ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2013 г. промени в основната дейност на Адрес Недвижими Имоти АД няма.

В съответствие със стратегията за развитие на франчайз системата, като утвърдена форма на бизнес в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти, през 2013 г. продължават да функционират франчайз канторите в градовете - Благоевград, Стара Загора, Сливен, Ямбол, Сандански, Перник, Добрич, Хасково, Велико Търново, Кърджали, Елена, Каварна, Балчик, Бургас, Пазарджик, Кюстендил и Банско.

VI. НАЗНАЧАВАНЕ И ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Съветът на Директорите се избира за срок от 5/пет / години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освободени от длъжността преди изтичане на мандата, за който са избрани. Съветът на Директорите се състои от 3/трима/ члена. Член на СД може да бъде всяко дееспособно физическо или юридическо лице.

VII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.

IIпрез 2013 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 50 хил.лв.

Членовете на Съвета на Директорите не са получавали непарични възнаграждения за последната финансова година.

VIII. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240 Б ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД И ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.

През 2013 г. няма сключени договори между Дружеството и членове на Съвета на Директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност и съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

Адрес Недвижими Имоти АД няма дъщерни дружества.

X. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО.

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Ръководството е изготвило приложения към финансовия отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

През 2013 г. е прилагана последователно адекватна счетоводна политика като са спазени принципите на текущо начисляване, съпоставимост на приходи и разходи, на предпазливост при оценка на активи, пасиви, приходи и разходи, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс, запазване на счетоводната политика.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие.

Този отчет е одитиран от Одиторска компания Лука Пачиоли ЕООД, одитор г-н Владимир Христов , с регистрационен номер 0546.

XI. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

За изтеклата година Дружеството отчита счетоводна печалба 68 хил.лева. През отчетният период са направени инвестиции в размер на 229 хил.лв. като от тях 90 хил.за машини, съоръжения и оборудване, закупени четири нови автомобила на обща стойност 58 хил.лв, други дълготрайни материални активи за 46 хил.лв., нематериални дълготрайни активи за 35 хил.лв.

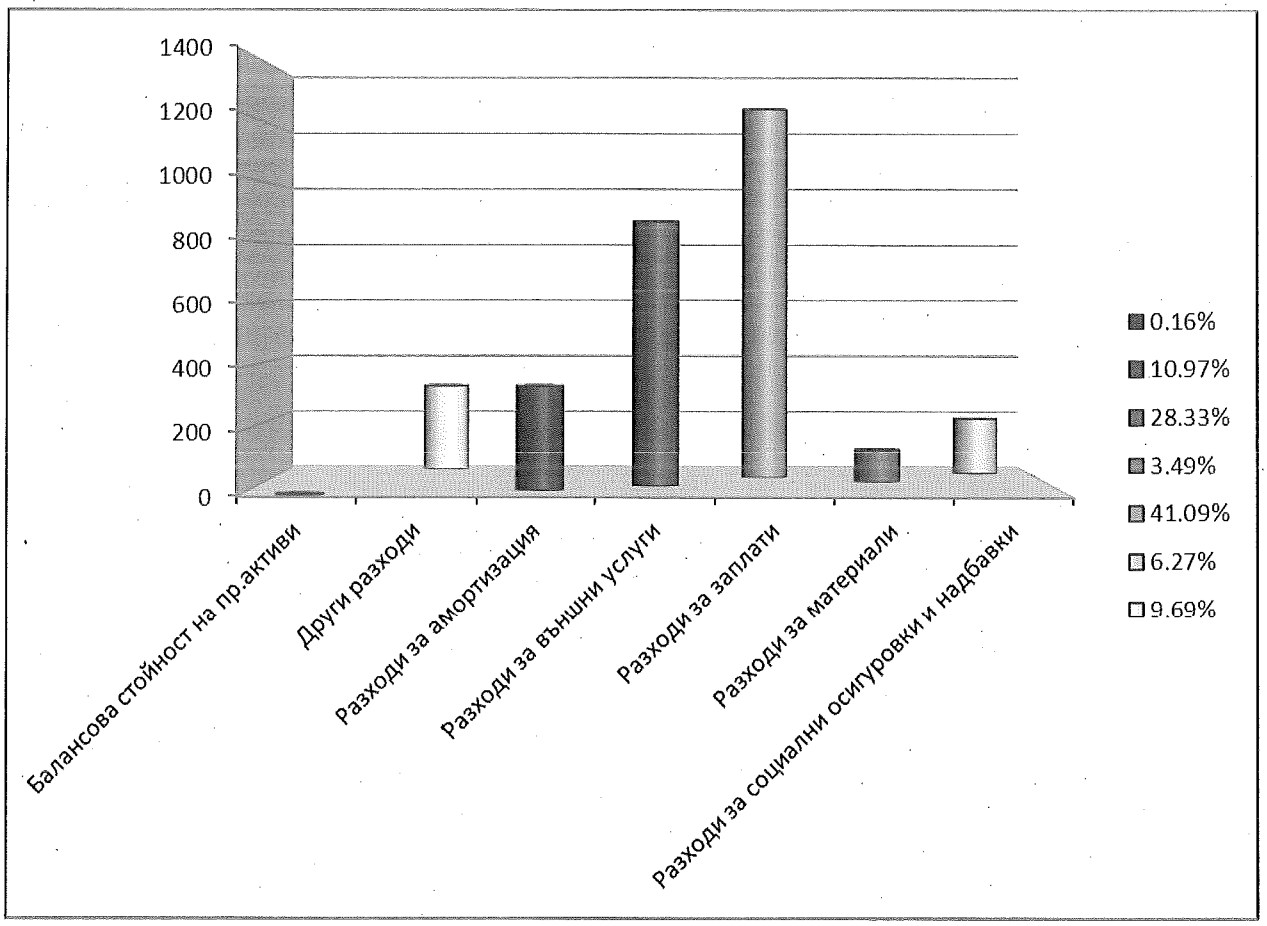
Отчетените нетни приходи от продажби през финансовата 2013г. са общо в размер на 3 140 хил.лв., при отчетени 2 799 хил.лв. за предходната г., като е реализиран 12.18 % ръст на приходите спрямо 2012 г.

	2013 г.	Относителен дял
Посредничество при продажба на недвижими имоти	1529	48.69%
Посредничество при покупка на недвижими имоти	1114	35.48%
Посредничество при наемане на недвижими имоти	301	9.59%
Извършени консултантски услуги	112	3.57%
Приходи от франчайз	78	2.48%
Приходи от продажба на стоки	6	0.19%
Всичко:	3140	100.00%

	Разходи	%
Разходи за материали	107	3.49%
Разходи за външни услуги	868	28.33%
Разходи за амортизация	336	10.97%
Разходи за заплати	1 259	41.09%
Разходи за социални осигуровки и надбавки	192	6.27%
Други разходи	297	9.69%
Балансова стойност на пр.активи	5	0.16%
Всичко	3 064	100.00%

Общият размер на разходите за оперативна дейност на компанията по Отчета за приходи и разходи за 2013г. е 3 064 хил.лв., при отчетени през предходната 2 724 хил.лв., което е с 12.48% ръст спрямо разходите от предходната 2012 г.

Разходи на дружеството за отчетния период



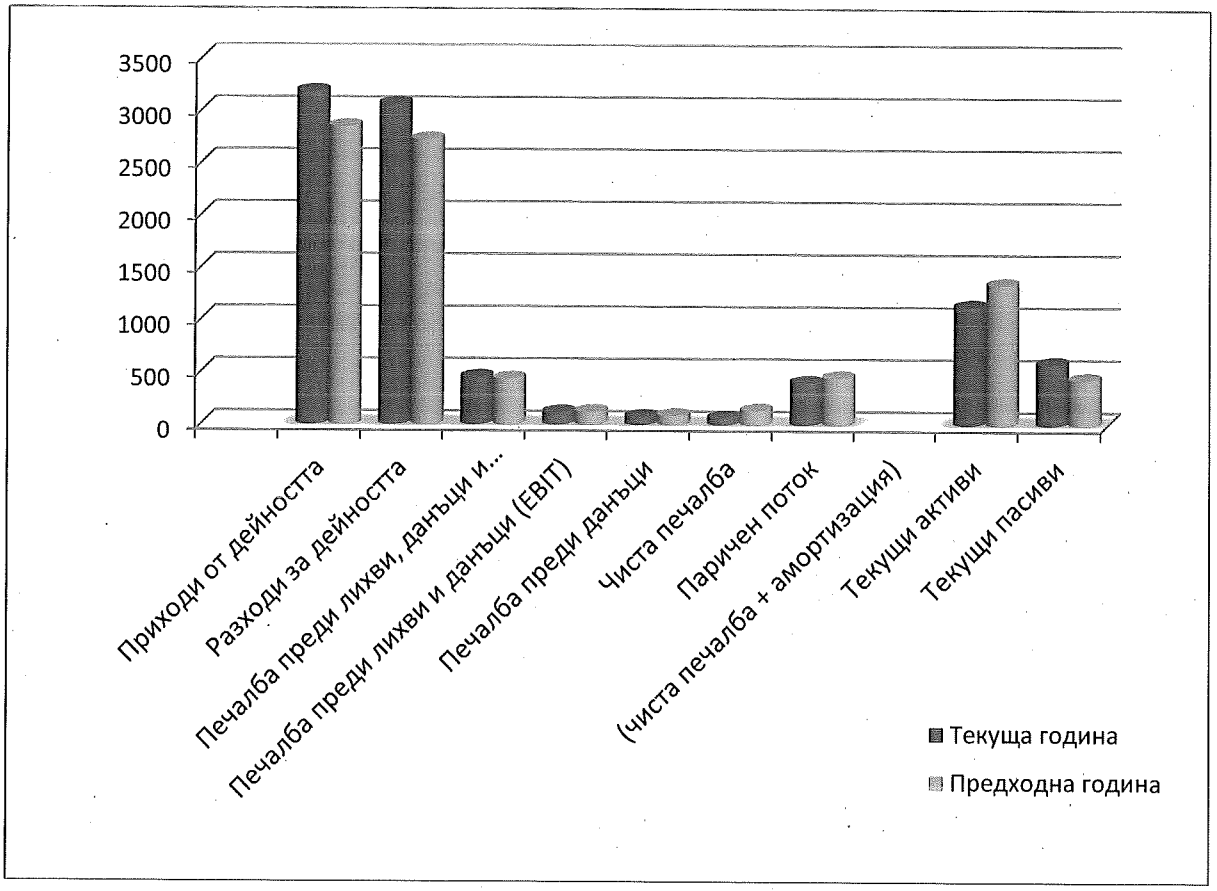
Анализът на финансовите отчети се характеризира с използването на интегрални системи от взаимосвързани показатели за комплексна оценка на финансовото състояние на фирмата, устойчивост на бизнес процесите и оценка на риска в стопанската дейност. Чрез тези модели може не само да се идентифицира проблема, но и да се определят причините за възникване му и възможните варианти за решаване.

Анализ на активите и пасивите на предприятието

Актив	Абсолютна стойност в хил.лв			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Дълготрайни нематериални активи	351	576	-225	30.03%	59.50%	-29.48%
Дълготрайни материални активи	548	213	335	46.88%	22.00%	24.87%
Дългосрочни вземания	121	21	100	10.35%	2.17%	8.18%
Отсрочени данъци	149	158	-9	12.75%	16.32%	-3.58%
Всичко дълготрайни активи.	**1169**	**968**	**201**	**100.00%**	**100.00%**	**0.00%**
Материални запаси	2	2	0	0.18%	0.15%	0.03%
Краткосрочни вземания	334	463	-129	29.51%	34.50%	-5.00%
Други краткосрочни вземания	16	103	-87	1.41%	7.68%	-6.26%
Краткосрочни вземания от свързани лица	186	230	-44	16.43%	17.14%	-0.71%
Парични средства	523	430	93	46.20%	32.04%	14.16%
Разходи за бъдещи периоди	71	114	-43	6.27%	8.49%	-2.22%
Всичко краткотрайни активи	**1132**	**1342**	**-210**	**100.00%**	**100.00%**	**0.00%**
Пасив	Абсолютна стойност в хил.лв			Абсолютна стойност в %		
	текуща година	предходна година	изменение	текуща година	предходна година	изменение
Основен капитал	55	55	0	3.33%	3.15%	0.18%
резерви	549	2260	-1711	33.25%	129.59%	-96.33%
финансов резултата	1047	-571	1618	63.42%	-32.74%	96.16%
Собствен капитал	**1651**	**1744**	**-93**	**100.00%**	**100.00%**	**0.00%**
Задължения към свързани предприятия	0	84	-84	0.00%	0.65%	-0.65%
Задължения към финансови предприятия	62	46	16	1.00%	0.35%	0.65%
Задължения по търговски заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	-	-	-
Други дълготрайни пасиви	-	-	-	-	-	-
Всичко дългосрочни пасиви	**62**	**130**	**-68**	**1.00%**	**1.00%**	**0.00%**
Задължения към свързани предприятия	292	190	102	49.66%	43.58%	6.08%
Задължения към финансови предприятия	25	18	7	4.25%	4.13%	0.12%
Задължения към доставчици и клиенти	93	75	18	15.82%	17.20%	-1.39%
Задължения по търговски заеми	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Задължения към персонала	102	85	17	17.35%	19.50%	-2.15%
Задължения към осигурителни предприятия	31	26	5	5.27%	5.96%	-0.69%
Данъчни задължения	45	42	3	7.65%	9.63%	-1.98%
Провизии	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Всичко краткосрочни задължения	**588**	**436**	**152**	**100.00%**	**100.00%**	**0.00%**

Анализ на приходите и разходите

Измерител	Текуща година	Предходна година	Увеличение/ Намаление
Приходи от дейността	3181	2847	334
Разходи за дейността	3064	2724	340
Печалба преди лихви, данъци и амортизации (EBITDA)	453	437	16
EBITDA/приходи от дейността	14.24%	15.35%	-1.11%
Печалба преди лихви и данъци (EBIT)	117	123	-6
EBIT/Приходи от дейността	3.68%	4.32%	-0.64%
Печалба преди данъци	78	88	-10
Чиста печалба	68	137	-69
Паричен поток (чиста печалба + амортизация)	404	451	-47
Текущи активи	1132	1342	-210
Текущи пасиви	588	436	152



Коефициенти за ликвидност и тяхната интерпретация

Ликвидността /текуща платежоспособност / е една от най-важните характеристики на финансовото състояние на предприятието, определяща потенциала на предприятието да се справи с възникналите краткосрочни проблеми по плащания, използвайки реалните краткосрочни активи. Основните показатели за ликвидност се изчисляват чрез съпоставяне на краткотрайните активи и текущите /краткосрочни/ задължения. Не са желателни както ниските стойности на показателите за ликвидност, така и твърде високите-източник на пропуснати доходи и ползи.

Съотношения за платежоспособност	Коефициент	Препоръчителни стойност
I.Коефициент за обща ликвидност /коефицент на покритие/	1.80%	Интерпретация-характеризира степента,в която ликвидните активи превишават краткосрочните задължения Норма-нормална 1.25%, много добра над 2%
II.Коефициент за Бърза ликвидност /киселинен тест/	1.80%	Интерпретация-характеризира степента,в която ликвидните активи,намалени със запасите,покриват краткосрочните задължения на предприятието Норма-нормална над 1
III.Коефициент за Незабавна ликвидност	0.89%	Интерпретация-характеризира способността на предприятието с краткосрочни финансови активи и парични средства да покрие незабавно своите краткосрочни задължения норма-нормална над 0.5
IV.Коефициент за Абсолютна ликвидност	0.89%	Интерпретация-характеризира степента,в която най-ликвидните активи на предприятието покриват краткосрочните задължение Норма-нормална над 0.20-0.25

Анализът на показателите на Адрес Недвижими Имоти АД обобщава една финансова устойчивост на бизнеса, позволяваща на фирмата да функционира в условията на риск и променяща се бизнес среда, осигурявайки платежоспособност, балансираност на паричните потоци, независимост от привлечения капитал и реализиране на финансови резултати, чийто обем е достатъчен за развитието на компанията и удовлетворяване на интересите на всички заинтересовани страни.

Коефициенти на Финансова устойчивост

Финансовата устойчивост характеризира възможността на дружеството да съхрани способността си да плаща задълженията в дългосрочна перспектива. Коефициентите характеризират способността на фирмата да изплаща дългосрочните си дългове със собствени средства, привлича допълнителен капитал без риск да загуби финансовата си устойчивост и да съхрани независимостта си от кредиторите. Финансовата устойчивост на фирмата по същество е надеждно гарантирана платежоспособност, независимо от случайностите на пазарната конюнктура и поведение на партньорите. Тя е оптималното отношение между различните видове активи и източниците на финансиране.

Съотношения за платежоспособност	Коефициент	Препоръчителни стойност
I.Коефициент на финансова автономност/К на финансов риск/	2.54%	Интерпретация-равнището на на финансовия риск е толкова по-голям,колкото Кфа е по-малък от 1 Норма > 1
II.Коефициент на концентрация собствения капитал /финансова автономност/	0.72%	Интерпретация-Собствения капитал трябва да покрива половината от активите на бизнеса,за да функционира нормално Норма > 0.5
III.Коефициент на финансов левъридж /коефициент на задлъжнялост/	0.39%	Интерпретация-Коефицентът е реципрочен на коефициента Кфа и характеризира финансовата зависимост на бизнеса от кредитори норма 0.25-1
IV.Коефициент на маневреност на собствения капитал	0.61%	Интерпретация-характеризира ликвидната част от собствения капитал Норма < 1
V.Коефициент на покритие на лихвените плащания	2.72%	Интерпретация-колко пъти печалбата преди лихви и данъци покрива дължимите лихви по кредитите Норма 1-1.5
VI.Коефициент на осигуреност със собствен капитал	0.45%	Интерпретация-при коефициент по-голям от 0.1, бизнесът разполага с достатъчно собствен оборотен капитал Норма-0.1 до 0.5
VII.коефициент на финансова устойчивост	0.97%	Интерпретация-показва как час от активите са финансирани с постоянен капитал Норма 0.5-0.7

Показателите за финансова устойчивост на Адрес Недвижими Имоти АД позволяват да се оцени способността на фирмата да изплаща дългосрочните си дългове, да привлича допълнителен капитал без риск да загуби финансовата си устойчивост, да съхрани независимостта си от кредитори със собствени средства генерирани от обичайната дейност на дружеството.

Коефициенти за рентабилност

Целта на анализа на рентабилността е да се оцени способността на фирмата да носи доход от вложения в него капитал.

Съотношения за рентабилност	Начин за изчисление	Коефициент
Рентабилност на приходите от продажби	Финансов резултат /Приходи от продажби	2.17%
Рентабилност на собствения капитал	Финансов резултат(нетна печалба) /Собствен капитал	4.12%
Рентабилност на инвестирания капитал	Финансов резултат/Собствен капитал + ДЗ	3.97%
Рентабилност на активите	Финансов резултат/Реални активи	3.05%
Рентабилност на привлечения капитал	Финансов резултат/Привлечен капитал	10.46%
Рентабилност на пасивите	Финансов резултат/Пасиви	2.96%

При анализа на рентабилността следва да се отдели внимание на рентабилността на продажбите, на дълготрайните активи. Нарастването на ефективността, доходността и рентабилността е свързано с повишаване на стопанските резултати на дружеството.

Нарастването на ефективността, доходността и рентабилността се постига при Адрес Недвижими Имоти АД чрез въвеждане във фирмата на нови модерни техники, рационализиране на организацията на стопанския процес, на организацията на труда и на организацията на нейното управление.

XII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни видове финансови рискове. За това общо управлението на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Валутен риск: Валутният риск е свързан с негативно движение на валутния курс на посочената валута спрямо българския лев. Към 31.12.2013 г. няма валутни активи и пасиви, възникнали в предходни периоди деноминирани в щатски долари, които да не са закрити. Дружеството целенасочено насочва операциите си в евро или лева. Адрес Недвижими Имоти АД не е изложена на валутен риск.

Финансов риск: Финансовият риск представлява допълнителна несигурност, когато фирмата използва привлечени средства или заемни средства. Финансовият риск в системата на финансовия мениджмънт се проявява като риск, свързан с покупателната способност на парите и риск от влагане на капитали. За финансовата устойчивост е значим риска от преки финансови загуби, намаляване на доходността и пропуснатите ползи, в резултат на което се появява недостиг на средства за изплащане на дълга на компанията. За целта особено полезно е да се анализира поведението на Коефициента на задлъжнялост и характеризира независимостта на фирмата от кредитори. Поради това компанията редовно следи движението на Финансовия Левъридж за управлението на рентабилността на собствения капитал чрез оптимизиране на съотношението между използваните собствени и заемни финансови средства.

Ценови риск: Продажните цени на дружеството са договорени в лева. Като цяло пазарът на недвижими имоти е силно зависим от общото ниво на икономическа активност в страната и съответно неговите финансови резултати зависят до голяма степен от състоянието на българската икономика.

Отраслов риск: Фирмата извършва своята дейност в изключително конкурентна среда. Основните механизми за контролиране на негативните отражения от риска от повишената конкуренция се свързват с възможностите за осигуряване и контролиране качеството на предлаганите услуги, ефективно използване на маркетингови и рекламни стратегии, за запазване и увеличение на пазарния дял на Адрес Недвижими Имоти АД. Положителното влияние на този риск са множеството награди присъдени на компанията през изминалите години.

Инфлационен риск: Този риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната способност на местната валута, което би повишило общото ценово равнище в страната.

Кредитен риск: Основните финансови активи на дружеството са пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите и други контрагенти нямат да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайното предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитни вземания. Търговските вземания са предоставени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислени обезценки по съмнителни и трудно събираеми вземания. Такива обезценки са направени, където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск: Отразява се в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посреща безусловно всички свои задължение съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която поддържа оптимален запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската дейност.

XIII. СТРАТЕГИЧЕСКИЯТ ПЛАН ЗА РАЗВИТИЕ НА АДРЕС ЗА 2014 Г. ОБХВАЩА СЛЕДНИТЕ ОСНОВНИ ЦЕЛИ:

- ✓ Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез широко изградена мрежа от офиси в България.
- ✓ Популяризиране и налагане на франчайза, като се привличат и сключват договори с нови

партньори.

- ✓ Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти, както и управлението на имоти.
- ✓ 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.
- ✓ Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес Недвижими Имоти АД в страната.
- ✓ 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".

XIV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА МЕЖДУ ДАТАТА НА БАЛАНСА И ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕНА И ПРИЕМАНЕ НА ДОКЛАДА НА ДЕЙНОСТТА.

Не са настъпили никакви събития между датата на баланса и датата на неговото изготвяне и приемане, които да оказват съществено влияние.

XVI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.

В Адрес Недвижими Имоти АД няма направени изследвания и реализирани проекти в областта на научноизследователската и развойна дейност.

Гл.счетоводител

/Велика Стоименова/

Изпълнителен директор

/Георги Павлов/

До Владимир Христов
гр. София
ул. "Николай Павлович" 2

ПРЕДСТАВИТЕЛНО ПИСМО ОТ РЪКОВОДСТВОТО НА "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

Уважаеми г-н Христов,

Настоящото представително писмо се предоставя във връзка с Вашия одит на финансовия отчет на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД (Дружеството) за годината, завършваща на 31 декември 2013г., с цел изразяване на мнение дали финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013г. в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България.

Ние потвърждаваме, че:

Финансов отчет

- Ние сме изпълнили нашите отговорности, както са посочени в условията на одиторския ангажимент от 17 октомври 2013г. за изготвянето на финансовия отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България; в частност, финансовият отчет е представен достоверно;
- Съществените предположения, използвани от нас при изготвянето на счетоводните приблизителни оценки, включително тези, оценявани по справедлива стойност, са разумни. (МОС 540);
- Взаимоотношенията и сделките със свързани лица са били осчетоводени и оповестени по подходящ начин, в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България. (МОС 550);
- Всички събития след датата на финансовия отчет, и за които Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България изискват корекция или оповестяване, са били коригирани или оповестени. (МОС 560);
- Ефектите на некоригираните отклонения са несъществени, както поотделно, така и в съвкупност, за финансовия отчет като цяло. Списък с некоригираните отклонения е приложен към представителното писмо на ръководството. (МОС 450);
- Дружеството е спазило всички аспекти на договорни условия, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовия отчет. Не е имало случаи на неспазване на изисквания на регулативни органи, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовия отчет в случай на неспазване;

- Следната информация е надлежно отчетена, а в случаите, когато това е необходимо е добросъвестно оповестена във финансовия отчет:
  1. Идентификацията на салдата по сметките и сделките със свързани лица;
  2. Активи, предоставени като обезпечение;
- Не разполагаме с информация относно съществуването на бъдещи или предприети за реализация планове или намерения, които биха променили съществено стойността или класификацията на активите и пасивите, отразени във финансовия отчет;
- Ние нямаме планове за преустановяване на производствени линии или други планове, които биха довели до излишък или залежаване на материални запаси;
- Дружеството има задоволителни права на собственост върху всички активи, отчетени във финансовия отчет;
- Всички реално съществуващи и условни задължения на дружеството са отразени или оповестени, както това е необходимо;
- Не съществуват и не се очаква да бъдат предявени искове във връзка със съдебни дела, освен изрично оповестените в приложението към одитирания финансов отчет;
- Дружеството няма договорености за използване на кредитни линии.

Предоставена информация

- Ние Ви предоставихме:
  - достъп до цялата информация, която ни е известна и която е съществена за изготвянето на финансовия отчет, като например записи, документация и други;
  - допълнителната информация, която поискахте от нас; и
  - неограничен достъп до лицата в предприятието, от които вие установите, че е необходимо да получите одиторски доказателства
- Всички сделки са вписани в счетоводните регистри и отразени във финансовия отчет.
- Ние оповестихме пред Вас резултатите от нашата оценка на риска, че финансовият отчет може да съдържа съществени отклонения в резултат на измама. (МОС 240)
- Ние оповестихме пред Вас цялата информация, свързана с измама или със съмнение за измама, която ни е известна и която касае предприятието, и включва:
  - ръководството;
  - служители, които изпълняват съществена роля във вътрешния контрол; или
  - други, когато измамата би могла да окаже съществено влияние върху финансовия отчет. (МОС 240)
- Ние оповестихме пред Вас цялата информация, свързана с твърдения за измама, или съмнения за измама, която засяга финансовия отчет на предприятието, съобщена от служители, бивши служители, анализатори, регулаторни органи или други лица. (МОС 240)
- Ние оповестихме пред Вас всички известни примери на неспазване или съмнения за неспазване на закони и други нормативни разпоредби, чиито ефекти

трябва да бъдат взети под внимание при изготвянето на финансовия отчет. (МОС 250)

- Ние оповестихме пред Вас самоличността на свързаните лица на предприятието и всички взаимоотношения и сделки със свързани лица, които са ни известни. (МОС 550)
- Не разполагаме с информация относно съществуването на бъдещи или предприети за реализация планове или намерения, които биха променили съществено стойността или класификацията на активите и пасивите, отразени във финансовия отчет;

Изпълнителен директор:
/Георги Павлов/

Съставител:
/Велика Стоименова/

04.04.2014г.
София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД (Дружеството) към 31 декември 2013г., включващ счетоводен баланс към 31 декември 2013г., отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

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 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 отклонения.

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 отклонения 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

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31 декември 2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Република България.

Доклад по 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 2013г. Годишният доклад за дейността на Дружеството не представлява част от приложения годишен финансов отчет за същия период.
Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството.
Информацията, представена в годишния доклад за дейността за годината приключваща на 31 декември 2013г. съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в приложения годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2013г.

04 април 2014г.
София
Ул. "Николай Павлович" 2

ЗАВЕРИЛ:
/регистриран одитор В. Христов/

0546 Владимир Христов Регистриран одитор