

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС "РОА ИНВЕСТ" АД

Приложение №1 към СС 1

на

към

31 декември 2010 г.

ЕИН 123674660

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)
Текуща година	Предходна година	Текуща година	Предходна година
1	2	а	1 2
Нетекущи (дълготрайни) активи		Собствен капитал	
Нематериални активи		Записан капитал	300
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни	10	12 Резерви	300
Общо за група:	10	12 Законови резерви	30
Дълготрайни материални активи		Общо за група:	30
Земни и сгради, в т. ч.:	175	187 Нагрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:	29
- земи	128	137 - неразпределена печалба	29
- сгради	47	50 Общо за група:	
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в	1	646 Текуща печалба (загуба)	215
Общо за група:	176	Общо за раздел:	215
Дългосрочни финансови активи		Задължения	147
Дългосрочни инвестиции	1 429	547 Задължения към доставчици, в т. ч.:	545
Общо за група:	1 429	547 до 1 година	4
Общо за раздел:	1 615	Други задължения, в т. ч.:	7
Текущи (краткотрайни) активи		до 1 година	962
Материални запаси		- към персонала, в т.ч.:	944
Предоставени аванси	8	8 до 1 година	1
Общо за група:	8	8 - данъчни задължения, в т. ч.:	1
Вземания		до 1 година	18
Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	125	21 Общо за раздел, в т. ч.:	17
Други вземания, в т. ч.:	51	51 до 1 година	951
Общо за група:	125	Общо за раздел:	966
Парични средства, в т. ч.:	10	СУМА НА АКТИВА	1 758
- в брой	8		1 496
- в безсрочни сметки (депозити)	2		
Общо за група:	10		
Общо за раздел:	143		
СУМА НА АКТИВА	1758		

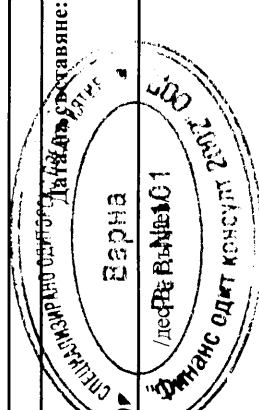
Заверил:

Съставител:

Ръководител:

/М. Иванова/

/Р. Раднев/



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приложение №2 към СС 1

на
към

"РОА ИНВЕСТ" АД

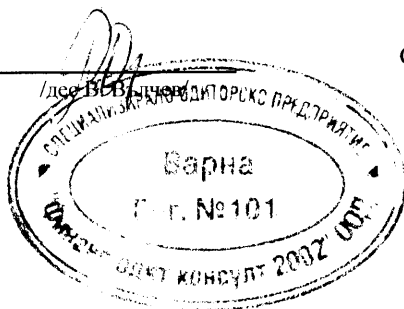
31 декември 2010 г.

ЕИН 123674660

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни	37	21	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	6	8
а) суровини и материали	14		10 в) услуги	6	8
б) външни услуги	23		11 4. Други приходи, в т. ч.:	2	2
3. Разходи за персонала, в т. ч.:	19		13 Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	8	10
а) разходи за възнаграждения	16		10 6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като истекущи (дългосрочни) активи, в т. ч.:	409	260
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	3		3 Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	409	260
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	24		23 8. Загуба от обичайна дейност		
а) разходи за амортизация и обезценка на	24		23 Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)	417	270
- разходи за амортизация	24	23			
Общо разходи за оперативна дейност	80	57			
Разходи за лихви и други финансови разходи, в	61	49			
Общо финансови разходи (6 + 7)	61	49			
8. Печалба от обичайна дейност	276	164			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	141	106			
10. Счетоводна печалба	276	164			
11. Разходи за данъци от печалбата	29	17			
13. Печалба (10 - 11 - 12)	247	147	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)	417	270	Всичко (Общо приходи + 11)	417	270

Дата на съставяне: 17.03.2011

Заверил:



Съставител:

[Signature]
/М. Иванова/

Ръководител:

[Signature]
/Р. Раднев/

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2010 г.

ЕИН 123674660

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		40	(40)		16	(16)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		18	(18)		13	(13)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		35	(35)		9	(9)
Други парични потоци от основната дейност	49	21	28	37		37
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	49	114	(65)	37	38	(1)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		302	(302)		815	(815)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	401	4	397	332		332
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)	401	306	95	332	815	(483)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми				651	137	514
Парични потоци, свързани с лихви,комиссионни, дивиденди и др.		44	(44)		33	(33)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		44	(44)	651	170	481
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	450	464	(14)	1 020	1 023	(3)
Д. Парични средства в началото на периода			24			27
Е. Парични средства в края на периода			10			24

Дата:

17.03.2011

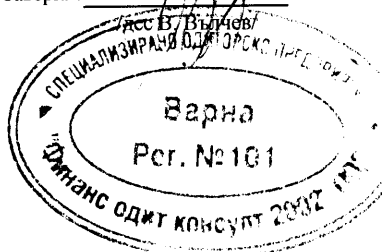
Съставител:

/М. Иванова/

Ръководител:

/Р. Раднев/

Заверил:



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИН 123674660

31 декември 2010 г.

(хил. лв.)

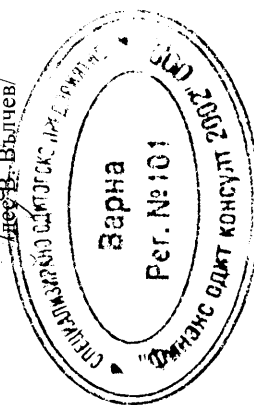
ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						фин. резултат		текуща		ОБЩО
				законови	резерв от изкупени соб. акции	съгл. учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба				
1. Салдо в началото на отчетния период	300	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	300			29				216					545	
6. Финансов резултат за текущия период														
7. Разпределение на печалбата, в т.ч. : --- намаления				1				(1)				247	247	
				1				(1)						
11. Салдо към края на отчетния период	300			30				215		247			792	
13. Собствен капитал към края на отчетния период	300			30				215		247			792	

Дата: 17.03.2011

Заверил: Десислава Вълчев

Съставител: М. Иванова

Ръководител: Р. Раднев



"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИК 123674660

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2010 г.

(ХИЛ.ЛВ)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи										Амортизация				Балансова ст-ст в края на периода (7 - 14)
	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		преоцен. стойност (4+5-6)	в началото	начислен	отписана	в края пер	Последваща оценка	преоцен. стойност (11+12-13)		
	в началото	постъпл.	излезли	в края пер	увелич.	намален									
	увелич.	намален	увелич.	намален	увелич.	намален	увелич.	намален							
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ															
1. Продукти от развойна дейност															0
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ПП и др.	16			16			16	4	2			6		6	10
3. Търговска репутация															0
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.															0
<u>Обща сума I:</u>	16			16			16	4	2			6		6	10
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	198		10	188			188	11	2			13		13	175
--- земи	137		9	128			128								128
--- сгради	61		1	60			60	11	2			13		13	47
2. Мащини, производ. оборудване и апаратура															0
3. Съоръжения и други ДМА															0
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изгражд.	646		645	1			1							1	1
<u>Обща сума II:</u>	844		655	189			189	11	2			13		13	176
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ															
1. Акции и дялове в предприятия от група															0
2. Предоставени заеми на предприятия от група															0
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.															0
4. Предост.заеми, свърз.с асоц.и смес.предпр.															0
5. Дългосрочни инвестиции	603	902		1 505			1 505	56	20			76		76	1 429
6. Други заеми															0
7. Изкупени собствени акции															0
<u>Обща сума III:</u>	603	902		1 505			1 505	56	20			76		76	1 429
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНИИ															
<u>Обща сума IV:</u>															0
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :															
	1 463	902	655	1 710			1 710	71	24			95		95	1 615

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

Дата на съставяне: 17.03.2011

Съставител:


/М. Иванова/

Ръководител:


/Р. Ралнев/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2010 г.

1. Учредяване и регистрация

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

Средния списъчен състав на персонала през 2010 г. е 2 човека.

2. Счетоводна политика

2.1. Общи положения

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

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2009 и 2010 година са представени в хиляди лева.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

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

2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2010 г.
(продължение)

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

2.4.Амортизация на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти.

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

Административни и производствени сгради-4%

Инвестиционни имоти - 4%

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

2.5.Признаване на приходите и разходите

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

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

2.6.Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2010 г. дружеството дължи **корпоративен данък** в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

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

Управител:


/Румен Раднев /

Съставител:


/Маргарита Иванова /

Дата: 17.03.2011 г.

До Акционерите
на „Роа инвест”АД
гр. Раднево

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Роа инвест”АД, гр. Раднево, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2010 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

2. Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България се носи от ръководството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

3. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит.

4. Нашият одит беше проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

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

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

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

7. В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти, финансовото състояние на предприятието към 31 декември 2010 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

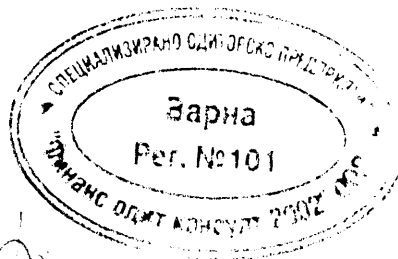
Годишен доклад за дейността на предприятието съгласно Закона за счетоводството (чл.33)

8. В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводство (чл.38, ал.4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на предприятието за отчетната 2010 г. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 17 март 2011 г. се носи от ръководството на предприятието. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2011 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

“ФИНАНС ОДИТ КОНСУЛТ 2002” ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

.....
Управител – **Владимир Вълчев**



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

18.03.2011 г.

гр. Стара Загора

Годишен доклад за дейността на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2010 година

I. Развитие и резултати от дейността на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2010 година.

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

„РОА ИНВЕСТ“ АД е с предмет на дейност даване под наем на собствени недвижими имоти. Сумата на нетните приходи от дейността от 260 хил. лева за 2009 година е увеличена на 409 хил. лева за 2010 година, или 57%. Балансовата печалба (печалбата след облагане с корпоративен данък) е в размер на 247 хил. лв.

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

Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2010 година на базата на принципа за „действащо предприятие“ като обосновано. Основание за такъв извод дават:

- Коефициент за ефективност на разходите, който по данни на отчета за приходите и разходите към 31.12.2010 г. е 2.95 или на 1 лев разходи са получени 2.95 лв. приходи;

- Коефициент на рентабилност на приходите от дейността, който е 0.59 или на 1 лев приходи от дейността е получена 0.59 лв. печалба;

- Коефициент на финансова автономност на дружеството, който по данните на счетоводния баланс към 31.12.2010г. е 0,82 или на 1 лев привлечен капитал се падат по 0,82 лева собствен капитал;

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

- Дружеството няма рискови финансови активи

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

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

Годишният финансов отчет на дружеството е съставен към 31.12.2010 година. Той е изготвен на 17.03.2011 година. Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите за оповестяване и за представяне за одит. В периода между 01.01.2010 г. и 17.03.2011 година не са настъпили коригиращи събития.

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

През 2010 година не са отчетени разходи за научноизследователска дейност и дружеството не е извършвало такава.

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

До 01.01.2010 година в „РОА ИНВЕСТ“ АД не е извършвано изкупуване на собствени акции на дружеството. Такова изкупуване не е извършвано и през отчетната 2010 година. Не е извършено вътрешно прехвърляне на акции от един акционер на друг.

През 2010 година дружеството е ръководено от Съвет на директорите съставен от 3 члена. За дейността си те не получават възнаграждение.

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

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

гр. Раднево
17.03.2011 г.

Съвет на директорите:

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