Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД ИН:200510261

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (индивидуален)

за периода 01.01.2008 - 31.12.2008

	НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
	а	1	2
А.	**Разходи**		
1	**Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:**	**278**	**52**
а)	*суровини и материали*	37	4
б)	*външни услуги*	241	48
2	**Разходи за персонала, в т. ч.:**	**186**	**36**
а)	*разходи за възнаграждения*	155	30
б)	*разходи за осигуровки, в т. ч.:*	31	6
	- осигуровки, свързани с пенсии	20	4
3	**Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:**	**12**	
а)	*разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:*	12	
	- разходи за амортизация	12	
4	**Други разходи, в т. ч.:**	**29**	**8**
	Общо разходи за оперативна дейност	**505**	**96**
5	**Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:**	**7**	**1**
а)	*разходи, свързани с предприятия от група*	4	1
	Общо финансови разходи	**7**	**1**
6	Печалба от обичайна дейност	108	2
	Общо разходи	**512**	**97**
7	**Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)**	108	2
8	Разходи за данъци от печалбата	11	
9	**Печалба**	97	2
Всичко		**620**	**99**

	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
	а	1	2
Б.	**Приходи**		
1	**Нетни приходи от продажби, в т. ч.:**	**620**	**99**
а)	*услуги*	620	99
	Общо приходи от оперативна дейност	**620**	**99**
	Общо приходи	**620**	**99**
Всичко		**620**	**99**

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

Счетоводна кантора К и К София

Ръководител:

Вили Георгиев Бельов

дата на съставяне: 23.02.2009

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД София REGENTS PROPERTY ADVISORS LTD Sofia

Заверил небанково одиторски доклад!
16.04.2009г.
София

0540

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД ИН:200510261

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД (индивидуален)

за периода 01.01.2008 - 31.12.2008

(хил. лева)

Наименование на паричните потоци		Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а		1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност							
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	669	316	353	116	54	62
2	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		187	(187)		19	(19)
3	Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		1	(1)			
4	Платено и възстановено ДДС		67	(67)			
5	Други парични потоци от основната дейност		5	(5)			
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		**669**	**576**	**93**	**116**	**73**	**43**
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност							
1	Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		18	(18)		5	(5)
Всичко парични потоци от инвест. дейност (Б)			**18**	**(18)**		**5**	**(5)**
В. Парични потоци от финансовата дейност							
1	Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				5		5
2	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	10	45	(35)	45		45
3	Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		4	(4)			
4	Плащания на задължения по лизингови договори		15	(15)			
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		**10**	**64**	**(54)**	**50**		**50**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		**679**	**658**	**21**	**166**	**78**	**88**
Д. Парични средства в началото на периода				**88**			
Е. Парични средства в края на периода				**109**			**88**

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

Ръководител:

Вили Георгиев Бельов

дата на съставяне: 23.02.2009

Счетоводна кантора К и К София

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД София REGENTS PROPERTY ADVISORS LTD Sofia

Заверки съгласно одиторски доклад:
16.04.2009г.
София

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД София REGENTS PROPERTY ADVISORS LTD Sofia

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД

ИН:200510261

приложение № 4 от СС1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (индивидуален)

към 31.12.2008

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от		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	5									2	7
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	5									2	7
5. Изменения за сметка на собствениците, в т. ч.:											
- увеличение											
- намаление											
6. Финансов резултат за текущия период										97	97
7. Разпределения на печалба, в т. ч.:	45							2		(47)	
- за дивиденти											
8. Покриване на загуба											
9. Последващи оценки на активи и пасиви											
- увеличение											
- намаление											
10. Други изменения в собствения капитал											
11. Салдо към края на отчетния период	50							2		52	104
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 ± 12)	50							2		52	104

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

Ръководител:

Вили Георгиев Вълов

дата на съставяне: 23.02.2009

Заверки съгласно одиторски доклад!
16.04.2009г.
София

0540 Регистриран одитор

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД • RIDGENTS PROPERTY ADVISORS LTD • София Sofia

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС АД • RIDGENTS PROPERTY ADVISORS • София Sofia

Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД

ИН:200510261

адрес: гр. София 1404, пл. България 1

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (индивидуален)

към 31.12.2008

АКТИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лв.) Текущ период	Предходен период
	а	1	2
А.	**Нетекущи (дълготрайни) активи**		
I.	***Нематериални активи***		
1	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и др. права и активи	1	
	Общо за група I.	**1**	
II.	***Дълготрайни материални активи***		
1	Машини, производствено оборудване и апаратура	7	5
2	Съоръжения и други	32	
	Общо за група II.	**39**	**5**
	Общо за раздел А.	**40**	**5**
Б.	**Текущи (краткотрайни) активи**		
I.	***Вземания***		
1	Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	76	
2	Други вземания, в т. ч.:	8	1
	Общо за група I.	**84**	**1**
II.	***Парични средства, в т. ч.:***	109	88
	- в брой	63	84
	- в безсрочни сметки (депозити)	46	4
	Общо за група II.	**109**	**88**
	Общо за раздел Б.	**193**	**89**
В.	**Разходи за бъдещи периоди**	**5**	**3**
	СУМА НА АКТИВА	**238**	**97**

ПАСИВ

	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лв.) Текущ период	Предходен период
	а	1	2
А.	**Собствен капитал**		
I.	***Записан капитал***	**50**	**5**
II.	***Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:***	2	
	- неразпределена печалба	2	
	Общо за група II.	**2**	
III.	***Текуща печалба (загуба)***	52	2
	Общо за раздел А.	**104**	**7**
Б.	**Задължения**		
1	Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:	24	
	до 1 година	10	
	над 1 година	14	
2	Задължения към доставчици, в т. ч.:	20	11
	до 1 година	20	11
3	Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	50	49
	до 1 година	50	49
4	Други задължения, в. т. ч.:	40	30
	до 1 година	40	30
	- Към персонала, в т.ч.:	11	12
	до 1 година	11	12
	- Осигурителни задължения, в т. ч.:	4	4
	до 1 година	4	4
	- Данъчни задължения, в т. ч.:	24	14
	до 1 година	24	14
	Общо за раздел Б., в т. ч.	**134**	**90**
	до 1 година	120	90
	над 1 година	14	
	СУМА НА ПАСИВА	**238**	**97**

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

Счетоводна кантора К и К София

Ръководител:

Вили Георгиев Бельов

дата на съставяне: 23.02.2009

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД • София • REGENTS PROPERTY ADVISORS LTD • Solia

Заверки пълнасно одиторски доклад!

16.04.2009г.
София

0548

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД • София • REGENTS PROPERTY ADVISORS • Solia

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД

ИН:200510261
приложение № 5 от СС1

С П Р А В К А за нетекущите (дългосрочните) активи
към 31.12.2008

(хил. лв.)

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоц. 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															
1. Продукти от развойна дейност															
2. Концесии, патенти, лицензни, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		1		1			1								1
3. Търговска репутация															
4. Предоставени аванси и нематериал-ни активи в процес на изграждане															
Общо за група I:		***1***		***1***			***1***								***1***
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:															
- земи															
- сгради															
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	5	7		12			12		5		5			5	7
3. Съоръжения и други		39		39			39		7		7			7	32
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане															
Общо за група II:	**5**	**46**		**51**			**51**		**12**		**12**			**12**	**39**
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група															
2. Предоставени заеми на предприятия от група															
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия															
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия															
5. Дългосрочни инвестиции															
6. Други заеми															
7. Изкупени собствени акции															
Общо за група III:															
IV. Отсрочени данъци															
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II + III + IV)	**5**	**47**		**52**			**52**		**12**		**12**			**12**	**40**

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Ръководител:

Вили Георгиев Бельов

дата на съставяне: 23.02.2009

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Учредяване и регистрация
Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕАД (Предприятието)
е вписано в търговския регистър под № 20081209150138/09.12.2008г.
в съответствие с Търговския закон на Република България.
със седалище Република България адрес: гр. София 1404, пл. България 1
и адрес на извършване на дейност адрес: гр. София 1404, пл. България 1
Правната форма на Предприятието е Еднолично акционерно дружество
ИН BG200510261

Управляващ орган
Предприятието се представлява и Съвет на Директорите в състав
Христо Тодоров Илиев - Председател
Вили Георгиев Бельов - Изпълнителен член на СД
Георги Бончев Павлов - Член на СД

Предмет на дейност
Основната дейност на Предприятието е:
- посредничество при сделки с недвижими имоти
- консултанти услуги
- други

Годишният финансов отчет е съставен към 31.12.2008 за периода 01.01.2008 - 31.12.2008
Отчета е одобрен на 23.03.2009 от органа на управление с решение на Съвета на директорите
Годишният финансов отчет е официално одобрен за публикуване на 23.03.2009
Стойностите в годишния финансов отчет са представени в хиляди български лева (BGN'000).
Съставител на Годишния Финансов Отчет е *Счетоводна Кантора К и К* , управлявано от Катя Крънчева.

Счетоводна политика
По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

База за изготвяне на финансовия отчет
Настоящият финансов отчет е изготвен на база и в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия **(НСФОМСП)**. Счетоводството се осъществява и финансовите отчети се съставят в съответствие при съобразяването със основни счетоводни принципи: текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

Предприятието води своите счетоводни регистри в български лева. Данните във финансовия отчет са представени в хиляди лева. Сумите по статиите във финансовия отчет, които са отрицателни величини, се посочват в скоби.

Настоящият финансов отчет е изготвен на база историческа цена. Активите, собственият капитал, пасивите, приходите и разходите се оценяват и записват при тяхното придобиване или възникване по историческата им цена или друга цена, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

Всички неупоменати принципи и правила се прилагат, така както са визирани в правните норми в ЗСч и НСФОМСП, а ако липсва уредба или е по-удачно, за конкретен принцип или база се прилагат МСС.

Сравнителната информация за 2007г. е рекласифицирана в съответствие с промените на СС1 в сила от 01.01.2008г.

Собствен капитал
СС 1
Изменението в собствения капитал на Предприятието между датите на два счетоводни баланса отразява увеличението или намалението в неговите нетни активи през периода. Освен промените в резултат на операции със собствениците (увеличение на капитала, разпределение на дивиденти и други), изменението в собствения капитал през периода представя общата сума на печалбите или загубите през този период, независимо от това дали те са признати в отчета за приходите и разходите или директно в собствения капитал.

Изменението в собствения капитал на Предприятието е показано чрез справка съгласно приложение № 4 от СС1

Регистрираният капитал към 31 Декември 2008 г. е 50 хил. лева
внесен на 100% и разпределен на 50 000 поименни акции с номинална стойност 1лв.

Акционери	*Брой акции*	*Клас*	*Стойност*	*Платени*	*% Дял*
1 ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД ЕИК 103225551	50 000	обикновенни, налични, поименни с право на глас	50	50	100%
ОБЩО :	**50 000**	**XX**	**50**	**50**	**100%**



На 01.10.2008г. съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД като едноличен собственик на капитала на Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕООД е взето решение на основание чл.264н, ал.1 от ТЗ, във връзка с чл.147 от ТЗ да бъде извършено преобразуване на дружеството от ЕООД в еднолично акционерно дружество с едностепенна форма на управление и с фирма "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр.София , район Триадица, пл.България №1.

В това число записани през периода:

Акционери	*Брой акции*	*Клас*	*Стойност*	*Платени*	*% Дял*
1 ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД ЕИК 103225551	50 000	обикновенни, налични, поименни с право на глас	50	50	100%
ОБЩО :	**50 000**	**XX**	**50**	**50**	**100%**

Предприятие майка : **Ей Джи Кепитъл АД**
Седалище: гр.София, пл.България №1, район Триадица
Предприятието майка съставя консолидиран отчет на групата.
Адрес на консолидирания отчет : гр.София, пл.България №1, район Триадица

Дълготрайни активи и амортизация
СС 4, СС 16, СС 36, СС 38
Предприятието е определило стойностен праг от 500 лв , под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.
Измененията в нетекущите (дълготрайните) активи е показано чрез справка съгласно приложение № 5 от СС1

Дълготрайните материални активи (ДМА)
Като ДМА, Предприятието определя установимите нефинансови ресурси, които отговарят на следните условия:
- Имат натурално-веществена форма;
- Имат полезен живот, повече от дванадесет месеца;
- Използват се за извършване на услуги, отдаване под наем или за административните нужди на Предприятието;

Дълготрайните материални активи при придобиване се оценяват по цена на придобиване – покупна цена(включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.
С последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно Предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последвали разходи трябва да се признават за разход в периода, през който са направени.
Към края на финансовата година Предприятието констатира, че няма признаци за обезценка на дълготрайните материални активи в съответствие с СС 36 "Обезценка на активи".

Дълготрайни нематериални активи (НДА)
Предприятието счита като нематериални дълготрайни активи нефинансови ресурси без материален характер, придобити и контролирани от него, от които се чакат бъдещи икономически ползи за повече от един отчетен период. При първоначално придобиване НДА се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по доставката и инсталирането им. Разходите за обучение на персонала за работа с програмните продукти, както и административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка.

След първоначалното признаване НДА се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и евентуално с натрупаните загуби от обезценки. В края на всеки отчетен период се прави преглед за бъдещите изгоди но НДА.

Последващите разходи за поддържане на първоначално установената ефективност на НДА се отчитат като текущи разходи. Разходите, които могат да бъдат надлежно измерени и отнесени към определени НДА се капитализират /увеличават стойността на НДА/ само в случай че водят до увеличаване на очакваните изгоди.

Предприятието е избрало след първоначалното им признаване дълготрайните нематериални активи да се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. През текущата година няма възстановени загуби от обезценка на дълготрайни нематериални активи.

Амортизация
Дълготрайните активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот на актива и методът за амортизация на амортизируемите дълготрайни активи през текущата година не е променян в сравнение с предходната година. Срокът на годност на активите е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, предоставената информация от Предприятието-производител на тези активи, бъдещите намерения за употреба и предполагаемото морално остаряване.

Предприятието е изготвило Данъчен амортизационен план съгласно изискванията на ЗКПО като прилага амортизационни норми

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА



съгласно разпоредбите на ЗКПО.

След преглед на полезния живот на активите са определени амортизационни норми за данъчни и счетоводни цели, както следва:

1. категория I - масивни сгради, включително инвестиционни имоти, съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия, съобщителни линии - 4%
2. категория II - машини, производствено оборудване, апаратура - 30%
3. категория III - транспортни средства, без автомобили; покритие на пътища и на самолетни писти - 10%
4. категория IV - компютри, периферни устройства за тях, софтуер и право на ползване на софтуер, мобилни телефони - 50%
5. категория V - автомобили - 25%
6. категория VI - данъчни дълготрайни материални и нематериални активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение; 100/години на правното ограничение. Годишната норма не може да превишава 33 1/3
7. категория VII - всички останали амортизируеми активи -15%

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същия се коригира перспективно. Ръководството е извършило такъв преглед и е преценило, че очаквания полезен срок на годност не следва да се коригира.

Преглед за обезценка

СС36

При прегледа на активите за обезценка се сравнява нетната им продажна цена и стойността им в употреба. В случаите, когато не е възможно да се определи нетната продажна цена на даден актив, стойността му в употреба се приема за възстановима стойност. Ако няма доказателства, че стойността в употреба надхвърля нетната продажна цена на даден актив, последната се приема за негова възстановима стойност. Възстановимата стойност се определя за всеки актив поотделно. Изключения се допускат за активи, при чието използване не се пораждат разграничими парични постъпления. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Парични средства

СС 7

Паричните средства са оценени по номинална стойност, а паричните средства във валута - по заключителен курс на БНБ. На наличните парични средства във валута в края на всеки месец се прави преоценка по курса на БНБ към последния ден от този период.

Обменният курс на щатския долар към 31 декември 2008 е 1.38731 (31 декември 2007: 1.33122).

Обменният курс на еврото е фиксиран на 1.95583.

Изменението в паричните потоци на Предприятието е показано чрез справка съгласно приложение № 1 от СС7

Приходи

СС 18

Приходите се признават когато :

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- Предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато Предприятието е прехвърлило на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките и не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция и стоки.

Приходът от извършените услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Приходите от лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

Значителни суми на отчетените приходи, които не са получени към датата на финансовия отчет:

	текущ	предходен
Вземания от клиенти	63	-
ОБЩО	**63**	**-**

Лизинг

СС 17

	текущ	предходен
Стойността на получените по лизингов договор активи	29	-
Общата сума на задълженията по лизингови договори	22	-
Сумата, отразена като финансови разходи за бъдещи периоди по финансови лизингови договори	2	-
	53	**-**

Доходи на персонала

СС 19

В края на годината неизползваните натрупани годишни компенсируеми отпуски, както и съответните суми за социални и здравни

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС АД София Sofia REGENTS PROPERTY ADVISORS

осигуровки в частта им дължима от работодателя, се отчитат като задължение към персонала и текущ разход за дружеството, включен в Отчета за приходите и разходите.

Сумата за годината, призната като разход за доходи на персонала е 155 хил. лева
Неизплатените доходи на персонала към датата на изготвяне на годишния финансов отчет са 8 хил. лева

Категория персонал	текущ	предходен
1. Висши служители и ръководители	9	8
2. Аналитични специалисти	5	4
3. Техници и други приложни специалисти	12	20
4. Административен персонал	4	4
5. Персонал зает с услуги за насел., охрана и търговия	-	1
6. Квалифицирани работници в селското, горското, рибното и ловното стопанство	-	-
7. Квалифицирани производствени работници и сродни на тях занаятчии	-	-
8. Оператори на машини и съоръжения и работници по монтаж на изделия	1	-
9. Професии, неизискващи специална квалификация	-	-
ОБЩО	31	37

Административен персонал	текущ	предходен
Размер на възнагражденията, изплатени през отчетния период	10	2

Начислени са следните суми както следва:	текущ	предходен
- очаквани разходи по натрупващи се неизползвани отпуски на персонала	4	1

Разходи

Всички разходи за дейността се отчитат по елементи. Спазва се принципа на текущо начисляване. Разходите се признават за текущи в момента на признаване на прихода.

Значителни суми на отчетените разходи, които не са платени към датата на финансовия отчет:

	текущ	предходен
Разходи за външни услуги	16	8
Разходи за заплати	8	11
Разходи за осигуровки	3	4
ОБЩО	27	23

Начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрирани одитори:

- независим финансов одит 2 хил. лв.

Не са оказвани други услуги извън услугата по независим финансов одит.

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се отчитат предплатените разходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

Разходите за бъдещи периоди се следят ежемесечно, отчитат се аналитично по видове. При настъпване на периода за който се отнасят, се прехвърлят като текущи разходи съгласно погасителен план и се отчитат при погасяването като разходи по икономически елементи или финансови разходи.

Вземания

Вземанията в левове се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чужда валута - по централния курс на БНБ за деня в момента на възникването им.

В последствие ежемесечно се преоценят по курса на БНБ към последната дата на месеца. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за обезценка, загубите се начисляват като текущ разход в отчета за приходите и разходите. Курсовите разлики от валутните разчети и преоценки се отчитат като текущи разходи по валутни операции.

Пасиви

Текущите задължения се начисляват при тяхното възникване. Задълженията във валута се преоценят месечно по централния курс на БНБ за съответната валута към последния ден на месеца.

Данъци върху печалбата

СС 12

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане.

Номиналната данъчна ставка за 2008 е 10% (2007: 10%).

Отсрочени данъци

Отсрочените данъци се признават върху временните данъчни разлики съгласно изискванията на ЗКПО и приложимите стандарти.

Временни данъчни разлики са:

- Разходи, непризнати за данъчни цели в годината на счетоводното им отчитане, които ще бъдат признати през следващи години, когато настъпят условия за признаването им;
- Приходи, непризнати за данъчни цели в годината на счетоводното им отчитане, които ще бъдат признати през следващи

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД София REGENTS PROPERTY ADVISORS Sofia

години, когато настъпят условия за признаването им;

Примери за такива разходи са счетоводна амортизация, разходи по неизползвани отпуски,провизии и др. Данъчната ставка, приложима при признаването на актив или пасив по отсрочени данъци е ставката, ефективна към момента на възникване на отложения данъчен ефект.

Свързани лица

СС 24

Предприятието е свързано лице със следните дружества и лица:

	Свързано лице	*Основание за свързаност*
1	Атланд Инвестмънтс ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
2	Адрес Интернешънъл Франчайзинг АД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
3	Адрес ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
4	Адванс експертни оценки ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
5	Фортън интернешънал АД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
6	Адрес транс ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
7	Юник Естейтс ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
8	Ключ България ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
9	Домика ООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
10	Кредит Център ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
11	Фасилити Оптимум България АД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
12	Адрес недвижими имоти АД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
13	Аста бридж интернешънал пропъртис ЕООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
14	Ей Джи Кепитъл АД	Едноличен собственик на капитала
15	BG Bulgaria Asset Management LLC Hungary	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
16	Адрес Некретине ООД Белград, Сърбия	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
17	Фортън Сърбия ООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
18	Фортън Македония ООД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД
19	ЕЙ ДЖИ Кепитъл Мениджмънт АД	Дъщерно дружество на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД

Сделки през периода със свързани лица, вкл ДДС

	Свързано лице	*Вид сделка*	*Обем за периода*	*Задължения към 31.12*	*Вземания към 31.12*	*Ценова политика и отклонения*
1	Ей Джи Кепитъл АД	договор за наем на недвижим имот	71	40	-	няма отклонения
3	Юник Естейтс ЕООД	договор за реклама	11	-	-	няма отклонения
4	Аста бридж интернешънал пропъртис ЕООД	получен заем	10	10	-	10% лихва
5	Фортън интернешънал АД	върнат заем	45			10% лихва

Сделки през предходния период със свързани лица

	Свързано лице	*Вид сделка*	*Обем за периода*	*Задължения към 31.12*	*Вземания към 31.12*	*Ценова политика и отклонения*
1	Фортън интернешънал АД	получен заем	45	45		10% лихва
2	Адрес Инвест ЕООД	консултански услуги	3	3		няма отклонения
3	Ей Джи Кепитъл АД	наем	7	-		няма отклонения

Събития след датата на баланса.

СС 10

В Предприятието не са настъпили коригиращи и не коригиращи събития след датата на годишния финансов отчет, които следва да бъдат оповестяване или отразени в годишния финансов отчет.

Към датата на одобрение на ГФО за публикуване ръководството на дружеството не е декларирало намерения за резпределяне на дивиденти

Съставител:

Счетоводна Кантора К и К, управител Катя Крънчева

Ръководител:

Вили Георгиев Бельов

дата на съставяне: 23.02.2009

Счетоводна кантора К и К София
РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД • REGENTS PROPERTY ADVISORS LTD София Sofia

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ АКЦИОНЕР
НА "РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС" ЕАД
гр. СОФИЯ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на еднолично акционерно дружество "РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС" ЕАД (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 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

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 еднолично акционерно дружество "РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС" ЕАД 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 се 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.

16 Април 2009г.
София

ЗАВЕРИЛ:
/регистриран одитор В. Христов/

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ЕАД София R Sofia RIDGENTS PROPERTY ADVISORS JSCo

ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”РИДЖЪНТС ПРОПЪРТИ АДВАЙЗЪРС ” ЕАД

за 2008 г.

Април 2008

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД (Дружеството) към 31 декември 2008 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

Обща информация. Акционери и управление

Органи на управление

Основната дейност "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД е посредничество при сделки с недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, консултантска дейност, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена със закон.

"Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД има едностепенна система на управление. Управленските органи са: Общо Събрание (ОС) и Съвет на Директорите (СД)

"Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър под номер 20081209150138.

Съвет на Директорите:
Към 31.12.2008 г. в Съвета на директорите участват:

1	Вили Георгиев Бельов	Изпълнителен член на СД
2	Христо Тодоров Илиев	Председател
3	Георги Бончев Павлов	Член на СД

Капиталът на Дружеството е 50 000 петдесет хиляди/ лева и е разделен на 50 000 /петдесет хиляди / обикновени, налични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка.

Акционери / Съдружници	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лв.)
„Ей Джи Кепитал" АД	100%	50000	1.00

Дружеството се управлява от Изпълнителният директор Вили Георгиев Бельов, ЕГН 6507173481.

На 01.10.2008г. съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД като едноличен собственик на капитала на Риджънтс Пропърти Адвайзърс ЕООД е взето решение на основание чл.264н, ал.1 от ТЗ, във връзка с чл.147 от ТЗ да бъде извършено преобразуване на дружеството от ЕООД в еднолично акционерно дружество с едностепенна форма на управление и

с фирма "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр.София , район Триадица, пл.България №1.

Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите на "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД, като всеки един от тях може да бъде освободен от Общото събрание по всяко време. Членове на Съвета на директорите могат да бъдат дееспособни физически или юридически лица. Те заемат длъжността си докато техните правоприемници бъдат избрани и вписани в търговския регистър на Софийски градски съд.

Членовете на съветите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Участие на членове на СД в търговски дружества

Членовете на СД не участват като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества.

Възнаграждения на членове на Съвета на директорите

През текущата година предприятието е изплатило следните възнаграждения на ключовия ръководен персонал:

Вид доход	2008 хил.лв.
Общо възнаграждения на ключовия ръководен персонал	7

Договори сключени между Дружеството и членове на Съвета на директорите

През 2008 г. няма сключени договори между "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД и членовете на съвета и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Дъщерни и асоциирани предприятия

Дъщерни предприятия и/или асоциирани предприятия "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД няма.

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 тук финансов отчет в съответствие с Национални стандарти за финансови отчети на малките и средни предприятия (НСФОМСП).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2008 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСФОМСП, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

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

Финансово състояние и резултати за 2008 г.

"Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД приключи финансовата 2008 г. с печалба в размер на 97 хил. лева, 45 хил.лева, от която са капитализирани в основен капитал през 2008г.

Извършени разходи

Общият размер на разходите през 2008г. е 512 хил.лв.

Вид разход	2008 хил.лв.	Относителен дял в %
Разходи за материали	37	7.23
Разходи за външни услуги	241	47.07
Разходи за амортизации	12	2.34
Разходи за възнаграждения	155	30.27
Разходи за осигуровки	31	6.05
Други разходи	29	5.66
Финансови разходи	7	1.37
Общо	512	100.00

В структурата на разходите най-значим е относителният дял на разходите за външни услуги, които формират 47.07% от общите разходи за дейността.

Съществено място в това перо са разходите за наеми – 37.08%, а разходите за реклама и консултантски услуги съответно: 15.14 % и 10.38 % от общата сума на разходите за външни услуги.

Вид разход	Относителен дял в % 2008	Относителен дял в % 2007	Изменение в %
Разходи за материали	7.23	4.12	3.1
Разходи за външни услуги	47.07	49.48	-2.4
Разходи за амортизации	2.34	0.00	2.3
Разходи за възнаграждения	30.27	30.93	-0.7
Разходи за осигуровки	6.05	6.19	-0.1
Други разходи	5.66	8.25	-2.6
Финансови разходи	1.37	1.03	0.3
Общо	100.00	100.00	-

От горе посочените данни можем да видим изменението в структурата на разходите през годините. Съществени изменения са настъпили в разходите за външни услуги и другите разходи, които са намалели съответно с 2.4% и 2.6%

Договори за заем

През 2008 г. "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД има сключен договор за заем с „Аста Бридж Интернешънъл Пропъртис ЕООД в размер на 10 хил.лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправен "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Дейността на дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число на ефекта от промяна на валутните курсове, лихвените проценти, кредитен и ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск по повод на вземанията от контрагенти по продажби. Салдата по вземанията се наблюдават непрекъснато.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутни рискове, свързани със сделки по продажби или покупки, деноминирани в чуждестранна валута. Експозициите се следят стриктно и се осигурява ефективно управление на валутния риск.

Риск на ликвидността

Целта на дружеството е да поддържа равновесие между постоянното финансиране и гъвкавостта чрез използване на кредити, финансови лизинги и др. С оглед оценка на кредитоспособността на предприятието текущо се анализират следните показатели за ликвидност:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

(х.лв)

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период
1	Материални запаси	т.1		
2	Краткосрочни вземания	т.2	84	1
3	Краткосрочни инвестиции	т.3		
4	Парични средства	т.4	109	88
5	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	193	89
6	Краткосрочни търговски задължения	т.6	70	60
7	Други текущи задължения	т.7	40	30
8	Текущи задължения (т.6+т.7)	т.8	110	90
	Коефициенти			
9	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	2.75714	1.483333
10	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	1.75455	0.988889
11	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	0.99091	0.977778
12	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	0.99091	0.977778

Пазарният риск за Дружеството се крие във вероятността планираните парични потоци да варират поради промени в пазарните цени при промени в състоянието на икономиката. Той изразява несигурността на пазара като цяло. Пазарният риск се състои от три вида риск: валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск.

Ръководството на Дружеството текущо извършва анализ на възможностите, които биха могли да доведат до отклонения от прогнозите за паричните потоци и взема допълнителни мерки за ограничаване на възможните неблагоприятни влияния.

Коефициентът за рентабилност на приходите от продажба спрямо реализирания нетен финансов резултат за 2008 е 0.17%.

Коефициентът за ефективност на приходите за 2008г. е 0.83%, в сравнение с миналата година, когато за реализирането на 1 лв. приход бяха необходими 0.98 лв. разходи.

Показатели за фирмена задлъжнялост и платежоспособност

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1	Сума на активите, в т.ч.	т.1	109	88	21
2	- Дълготрайни материални активи	т.2	39	5	34
3	Собствен капитал	т.3	104	7	97
4	Общ дълг (заеми + задължения)	т.4	134	90	44
5	Задължения:	т.5	134	90	44
6	- Дългосрочни задължения	т.6	14		14
7	- Краткосрочни задължения	т.7	120	90	30
	Коефициенти				
8	Коефициент на дълга към активите	т.4:т.1	1.2294	1.0227	0.2066
9	Коефициент на краткосрочна задлъжнялост	т.7:5	0.8955	1.0000	-0.1045

Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2009 г.

През 2009г. дейността на "Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД ще се осъществява в съответствие с основните цели на Дружеството, а именно увеличаване на активите чрез вземане на най-добрите инвестиционни решения при спазване на законовите ограничения и изисквания.

Разширяване на партньорската мрежа, както и подобряване на взаимоотношенията между нас, с цел постигане на още по-добри финансови показатели.

Укрепване на системите за вътрешен контрол в Дружеството за успешно завършване на текущо изпълняваните проекти.

Увеличаване и развитие на пазарния дял и подобряване на позицията на сегашните пазари.

Усъвършенстване на настоящи и разработване на бъдещи инвестиционни проекти.

Установяване на политика по отношение на човешките ресурси и обучението на персонала в Дружеството.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

За Съвета на Директорите:

Вили Георгиев Бельов,
Изпълнителен директор,
"Риджънтс Пропърти Адвайзърс" ЕАД

Април 2008