

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 2011г., с цел изразяване на мнение дали финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011г. 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 19 септември 2011г. 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 иски във връзка със съдебни дела, освен изрично оповестените в приложението към одитирания финансов отчет;
- Дружеството няма договорености за използване на кредитни линии.

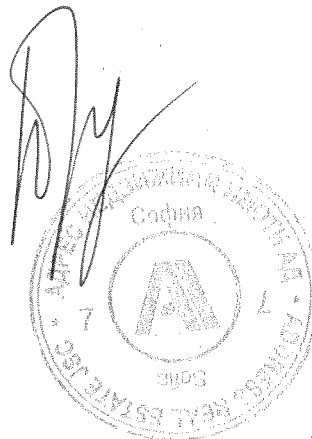
Предоставена информация

- 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/

20.03.2012г.
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 2011г., включващ счетоводен баланс към 31 декември 2011г., 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, основащо 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 2011 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 2011г. 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 2011г. съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в приложения годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2011г.

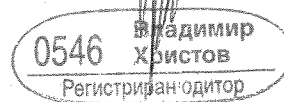
20 март 2012г.

София

Ул. "Николай Павлович" 2

ЗАВЕРИЛ:

/регистриран одитор В. Христов/



ОТЧЕТ

за паричните потоци

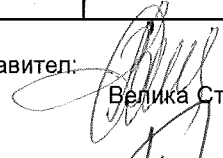
на Адрес Недвижими Имоти АД

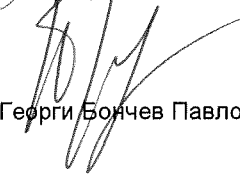
към 31.12.2011 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2011			бел.	31/12/2010		
		постъпле- ния	плащания	нетен поток		постъпле- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност								
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		3085	1073	2012		1666	730	936
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		1	1386	(1385)			1012	(1012)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата				0				0
7. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци			361	(361)			170	(170)
8. Плащания при разпределения на печалби				0				0
9. Други парични потоци от основната дейност		4	21	(17)		4	5	(1)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		3090	2841	249		1670	1917	(247)
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		5	26	(21)			33	(33)
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи				0				0
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				0		2		2
4. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания				0				0
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
6. Други парични потоци от инвестиционната дейност				0				0
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)		5	26	(21)		2	33	(31)
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				0				0
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		205		205			11	(11)

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2011			бел.	31/12/2010		
		постъп- ния	плащания	нетен поток		постъп- ния	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		74		74				0
5. Плащания на задължения по лизингови договори				0			47	(47)
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				0				0
7. Други парични потоци от финансовата дейност				0				0
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		279	0	279		0	58	(58)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		3374	2867	507		1672	2008	(336)
Д. Парични средства в началото на периода				100				436
Е. Парични средства в края на периода				607				100

Дата на съставяне: 01.03.2012

Съставител:  Велика Стоименова

Ръководител:  Георги Бончев Павлов

Забегна изгласно одиторски доклад.
20.03.2012г.
Соприх

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор



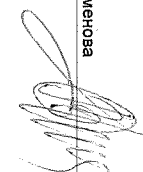
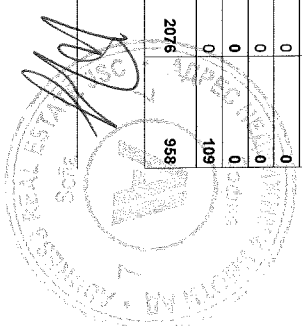
СПРАВКА
за нетекучите (дълготрайните) активи
на Адрес Недвижими Имоти АД
към 31.12.2011 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Очнета стойност на нетекучите активи				Последваща оценка		Преоценка стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценка стойност амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На по-късния през периода	На излизан през периода (1+2-3)	В края на периода (4+5-6)	Увеличение	Намаляване		В началото на периода	Нависана през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаляване		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи				0										0	0
1. Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	2023	44		2067	0	0	2067	1072	246	0	1318	0	0	1318	749
3. Търговска репутация				0			0				0			0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група I:	2023	44	0	2067	0	0	2067	1072	246	0	1318	0	0	1318	749
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч. - земи	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- сгради				0			0				0			0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	234	14	0	248	0	0	248	227	11	0	238			238	10
3. Съоръжения и други	642	1	33	610	0	0	610	453	94	27	520			520	90
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II:	876	15	33	858	0	0	858	680	105	27	758	0	0	758	100
III. Дълготрайни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група				0			0				0			0	0
2. Предоставени заеми на предприятия от група				0			0				0			0	0
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				0			0				0			0	0
5. Дълготрайни инвестиции				0			0				0			0	0
6. Други заеми				0			0				0			0	0
7. Изкупени собствени акции				0			0				0			0	0
Общо за група III:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Отсрочени данъци	98	34	23	109			109				0			0	109
Общо нетекучи (дълготрайни) активи (+ II + III + IV)	2997	93	56	3034	0	0	3034	1752	351	27	2076	0	0	2076	958

Дата на съставяне: 01.03.2012

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Георги Бончев Главнов

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2011 г.

Показатели	а	бележки	1	2	3	4	РЕЗЕРВИ				8	9	10	11
							Заканови	Резерв, свързан с изкуплени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Финансов резултат от минали години	Непокрита загуба	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
1. Салдо в началото на отчетния период			55	1 497	0	90	0	0	0	673	844	(1 710)	0	1 449
2. Промени в счетоводната политика														0
3. Грешки														0
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки			55	1 497	0	90	0	0	0	673	844	(1 710)	0	1 449
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- увеличение														0
- намаление														0
6. Финансов резултат за текущия период													159	159
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:														0
- за дивиденди														0
8. Покриване на загуба														0
9. Последващи оценки на активи и пасиви														0
- увеличение														0
- намаление														0
10. Други изменения в собствения капитал												(1)		(1)
11. Салдо към края на отчетния период			55	1 497	0	90	0	0	0	673	844	(1 711)	159	1 607
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина														0
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)			55	1 497	0	90	0	0	0	673	844	(1 711)	159	1 607

Дата на съставяне: 01.03.2012

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Георги Бончев Павлов

Заверен встъпващо одиторски доклад:
30.03.2012 г.
с.ф.н.8

0546
Брадимир Христоу
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2011 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2011	31.12.2010			31.12.2011	31.12.2010
		1	2			1	2
А. Разходи				А. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		2602	1242
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		774	656	а) продукция			
а) суровини и материали		61	24	б) стоки			1
б) външни услуги		713	632	в) услуги		2602	1241
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		1312	1073	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		1132	922	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		180	151	4. Други приходи, в т.ч.:		63	58
- осигуровки, свързани с пенсии		76	55	- приходи от финансираня			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		350	368	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		2665	1300
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		350	368	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		350	368	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		62	57	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		12	22
а) балансова стойност на продадените активи		6	1	а) приходи от предприятия от група		12	21
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		2498	2154	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		12	22
- отприцателни разлики от промяна на валутни курсове							
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		31	28				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2011	31.12.2010			31.12.2011	31.12.2010
		1	2			1	2
А				А			
а) разходи, свързани с предприятия от група		28	22				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи							
Общо финансови разходи (6 + 7)		31	28				
8. Печалба от обичайна дейност		148	0	8. Загуба от обичайна дейност		0	860
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		2629	2182	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		2677	1322
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		148	0	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	860
11. Разходи за данъци от печалбата		(11)	3				
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
13. Печалба (10 - 11 - 12)		159	0	11. Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А)		0	863
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)		2677	2185	Всичко (Общо приходи + 11)		2677	2185

Дата на съставяне: 01.03.2012

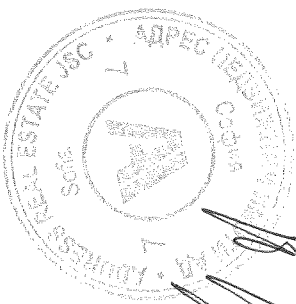
Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Георги Бончев Павлов

Заберга изгласно одиторски журнал;
20.03.2012
Сифи8

0546
Владимир
Христов
Регистриран одитор



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2011 г.

АКТИВ				ПАСИВ					
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		П лв.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		П лв.	Сума (в хил. лв.)	
а			31.12.2011	31.12.2010	а			31.12.2011	31.12.2010
			1	2				1	2
А. Записан, но невнесен капитал					А. Собствен капитал				
Б. Негекущи (дълготрайни) активи					I. Записан капитал			55	55
1. Нематериални активи					II. Премии от емисии			1 497	1 497
1. Продукти от развойна дейност					III. Резерв от последващи оценки				
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи			749	952	IV. Резерви				
3. Търговска репутация					1. Законови резерви			90	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане					2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции				
Общо за група I:			749	952	3. Резерв съгласно учредителен акт				
II. Дълготрайни материални активи					4. Други резерви			673	673
1. Заеми и сгради, в т.ч.:			0	0	Общо за група IV:			763	763
- земи					V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			(867)	(3)
- сгради					- неразпределена печалба			844	844
2. Машини, производствено оборудване и апаратура			10	8	- непокрита загуба			(1 711)	(847)
3. Съоръжения и други			90	188	Общо за група V:			(867)	(3)
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане					VI. Текуща печалба (загуба)			159	(863)
Общо за група II:			100	196	Общо за раздел А:			1 607	1 449
III. Дългосрочни финансови активи					Б. Провизии и сходни задължения				
1. Акции и дялове в предприятия от група					1. Провизии за пенсии и други подобни задължения				
2. Предоставени заеми на предприятия от група					2. Провизии за данъци, в т.ч.:				
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия					- отсрочени данъци				
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия					3. Други провизии и сходни задължения				
5. Дългосрочни инвестиции					Общо за раздел Б:			0	0
6. Други заеми					В. Задължения				
7. Изкупени собствени акции					1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:			0	0
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ			х	х	до 1 година				
Общо за група III:			0	0	над 1 година				
IV. Отсрочени данъци			109	98	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:			5	24
Общо за раздел Б:			958	1 246	до 1 година			5	24
В. Текущи (краткотрайни) активи					над 1 година				

ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет

на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

към 31.12.2011 г.

База, използвана за изготвяне на годишния финансов отчет.

"АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, приложимите Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Дружеството се е съобразило с всички законови промени настъпили през 2011 година.

Б. Нетекущи /дълготрайни /активи

1. Дълготрайни материални активи – ДМА

Към датата на съставяне на годишния финансов отчет, преценки и обезценки на дълготрайни активи и формиране на преоценъчни резерви във връзка с тях не са извършвани. Методът на амортизация на ДМА е линеен, като счетоводните амортизационни норми са равни на данъчните.

Балансовата стойност на ДМА представлява:

- машини, производствено оборудване- 10 хил.лв
- съоръжения и други - 90 хил.лв.

2. Дълготрайни нематериални активи – ДНА

Методът на амортизация на ДНА е линеен, като счетоводните амортизации са равни на данъчните. Балансовата стойност на ДНА е в размер на 749 хил.лв. Същите представляват съответно 696 хил.лв лицензия на марка „Адрес“ по договор от 01.12.2006 г. , програмни продукти с балансова стойност 13 хил.лв. и други за 40 хил.лв. Последващите разходи, свързани с нематериалните активи, се отчитат като разход в момента на възникването им, ако те са необходими за поддържане на първоначално предвиденото стандартно състояние на актива.

Счетоводните разходи за амортизации за 2011 г. са 350 хил.лв. Данъчни амортизации не са начислявани за отчетния период.

3. Отсрочени данъци.

- по компенсирани отпуски и осигуровки- 2 хил.лв
- разлики между СБС и ДВС- 36 хил.лв
- обезценка на вземанията- 1 хил.лв
- загуба- 70 хил.лв

В. Текущи/краткотрайни/активи.

1. Материални запаси

Към 31.12.2011 г. дружеството притежава стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба в размер на 2 хил. лв., представляващи 878 бр. книги Наръчник на консултанта. Към края на 2011 г. компанията не притежава краткотрайни материални запаси под формата на:

- материали придобити чрез покупка, предназначени както за продажби така и за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция;
- продукция, създадена в резултат на производствения процес в предприятието и предназначена за продажба;
- незавършено производство-свкупност от разходи с цел производство на продукция.

2. Текущи активи - търговски и други вземания.

Дружеството класифицира като краткосрочни вземанията си в срок до 12 месеца от тяхното възникване, както и онази част от дългосрочните си вземания, чиито падеж настъпва до 12 месеца от датата на годишния финансов отчет. В момента на възникване вземанията се оценяват по номинална стойност. Към 31.12.2011 г. вземанията от клиенти са на стойност 363 хил. лв.

Към 31.12.2011 дружеството има вземания от свързани лица в размер на 163 хил.лв както следва:

ЮНИК ЕСТЕЙТС ЕООД	38 хил.лв
ФОРТЪН ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД	101 хил.лв
АСТА БРИДЖ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ПРОПЪРТИС ЕООД	24 хил.лв

3. Пари и парични еквиваленти

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

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

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

4. Други вземания.

- вземания по съдебни спорове-6 хил.лв
- вземания по депозити-8 хил.лв
- надвнесен корпоративен данък-94 хил.лв
- вземания от дебитори-7 хил.лв

Г. Разходи за бъдещи периоди.

Лихви по договор за лицензия от 01.12.2006 с Ей Джи Кепитъл АД-107 хил.лв.

Абонаменти и предплатени разходи-27 хил.лв

А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

Към 31.12.2011 г. премии от емисия на акции -1 497 хил. лв.

Към 31.12.2011 г.законови резерви -90 хил. лв.

Към 31.12.2011 г.други резерви -673 хил. лв.

Към 31.12.2011 неразпределената печалба от минали периоди е в размер на 844 хил.лв.

Към 31.12.2011 непокрита загуба от минали периоди на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е загуба в размер на 1711 хил. лв.

За 2011г. нетният финансов резултат на компанията е печалба в размер на 159 хил.лв

В. Задължения.

Задълженията на дружеството за 2011 са формирани от :

- задължения към финансови предприятия -5 хил.лв.
 - а/задължения към застрахователи-5 хил.лв
- задължения към доставчици-73 хил. лв
- задължения към предприятия в група-512 хил.лв както следва:
 - а/по договор за лицензия на марка към Ей Джи Кепитъл АД-266 хил.лв
 - б/по договори за наем с Ей Джи Кепитъл АД-246 хил.лв

- други задължения в размер на 145 хил.лв, както следва:

а/задължения към персонала по трудови правоотношения- 61 хил.лв;

б/задължения към персонала за компенсируем отпуск- 14 хил.лв;

в/задължения към осигурители по трудови договори- 24 хил.лв;

г/задължения към осигурители за компенсируем неизползван отпуск- 2 хил.лв;

д/задължения към осигурители по граждански договори- 4 хил.лв;

е/данъчни задължения, представляващи дължим ДДС за м. Декември 2011- 18 хил.лв;

ж/данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физич.лица по трудови договори за м. декември 2011- 5 хил.лв;

з/ данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физич.лица по граждански договори за м. декември 2011- 1 хил.лв;

е/ авансово удържан данък по изплатени доходи по договори за наем за м.декември 2011 г.-1 хил.лв

з/задължения по неизплатен дължим дивидент на Акредо Истейтс ЕООД- 11 хил.лв;

и/задължения към кредитори – 2 хил.лв;

й/задължения по депозити –2 хил.лв.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

1. Приходи

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

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

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

Дружеството реализира основно приходи от услуги в следните направления:

- приходи от консултантски услуги за пазара на недвижими имоти	2602 хил. лв.;
- други приходи	63 хил. лв.
-финансови приходи	12 хил.лв

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

През 2007 г. на Атлант Инвестмънс ЕООД с банков превод е предоставен паричен заем в размер на 105 хил. евро с равностойност 205 хил. лв.. През 2011 г. начислената лихва по този заем е общо в размер на 12 хил. лв. Начислени и получени са и приходите от лихви по разплащателни сметки. Отчетени са и приходи от положителни разлики при валутни операции.

2. Разходи

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

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

Разликите от промяна на валутните курсове са отразени в Отчета за приходите и разходите като отделно перо в групата на финансовите разходи. Разходите са начислени при спазване на принципа на съпоставимост с приходите.

2.1. Текущи разходи

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

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

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

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

2.2. Разходи за бъдещи периоди

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

Отчетени като разходи за бъдещи периоди през 2011 година са:

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

3. Лизинг

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

3.1. Финансов лизинг

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

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

Към 31.12.2011 г. са приключени и изплатени четири договора за финансов лизинг .

4. Отчитане на доходите на персонала

Списъчният брой на персонала на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31.12.2011 г. е 216 души.

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

Разходите за доходи на персонала към 31.12.2011 г. е 1312 хил.лв. като същите са съответно

- по трудови договори - 925 хил.лв
- по граждански договори - 207 хил.лв

Разходите за Осигуровки към 31.12.2011 г. е 180 хил.лв. разпределени както следва

- по трудови договори - 166 хил.лв
- по граждански договори - 14 хил.лв

Полагащите се суми за неизползваните натрупващи се компенсируеми отпуски на персонала се отчитат, като текущ разход и като задължение към персонала и осигурителни институции в края на отчетния период са в размер на 15 хил.лв.

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

За 2011 г. на членовете на Съвета на директорите на дружеството са начислени възнаграждения в размер на 30 хил. лв.

5. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и

данъчни правила за облагане на дохода, за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за приходи и разходи.

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

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

6. Оповестяване на сделки със свързани лица:

6.1. Предоставени търговски заеми:

През 2011 г. по предоставения заем на „Атланд Инвестмънс“ ЕООД, съгласно сключен договор за паричен заем от 10.12.2007 г. Главницата по този заем във валута е 105 хил. евро с равностойност 205 хил. лв., а вземанията от лихви са 74 хил. лв. Към 31.12.2011 заемът и лихвите по него са напълно изплатени.

6.2. Права върху индустриална собственост:

По Договор за лицензия на марка „АДРЕС“ от 01.12.2006 г., през 2011 г. са погасени задължения към „Ей Джи КЕПИТЪЛ“ АД в размер на 55 хил. лв.

Към 31.12.2011 г. дисконтираните задължения по договор за лицензия на марка „АДРЕС“ са на стойност 266 хил. лв.

Към 31.12.2011 балансовата стойност на марката „Адрес“ е 696 хил. лв.

6.3. Сделки с доставчици свързани лица

Осъществени са доставки в размер на 318 хил. лв., както следва:

-с Ей Джи Кепитъл" АД за префактуриран пресмониторинг, фактуриран наем и режийни на офиси находящи се в НДК и Офис Полиграфия гр.София, гр.Варна.в размер на 318 хил.лв

6.4. Сделки с клиенти свързани лица

Осъществени са услуги по посредничество при извършване на услуги свързани с недвижими имоти, обучение на консултанти, посредничество при кредитиране и изготвяне на експертни оценки за обща стойност 196 хил. лв. на фирми от групата на Ей Джи Кепитъл АД.

Фортън интернешенъл АД- 174 хил. лв;
Аванс Адрес Експертни Оценки ЕООД- 3 хил. лв;
Фасилити Оптимум АД- 1 хил. лв;
Фронтекс Интернешенъл България АД- 3 хил. лв.
Ей Джи Кепитъл АД- 5 хил. лв
Бългериан Ленд Дивелпмънт ЕАД- 9 хил. лв
Юник Естейтс ЕООД- 1 хил. лв

7. Възнаграждение за независим финансов одит.

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

8. Грешки.

През отчетния период не са извършени корекции по предходни периоди .

9. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет.

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

10. Утвърждаване и публикуване

Настоящия финансов отчет е изготвен към 31.12.2011 г.

Дата на изготвяне на финансов отчет 10.02.2012 г.

Настоящия финансов отчет е официално утвърден за публикуване от Съвета на Директорите на 24.02.2012 г.

Дата: 10.02.2012 г. гр.
София

Гл. счетоводител:

/Велика Стоименова/

Изпълнителен директор:

/Георги Павлов/

