ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността на

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

през 2010 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е акционерно дружество със 100% частна собственост.

Като част от AG Capital, www.agcapital.bg - холдинг в областта на бизнеса с недвижими имоти, „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД, предлага и осъществява:

- Посреднически и консултантски услуги за жилищни и бизнес имоти;
- Обучение, квалификация и преквалификация на консултанти на недвижими имоти със създадената своя „Адрес Академия";
- Посредничество при получаване на банкови на кредити;
- Управление на капитали за инвестиции в недвижими имоти.

АДРЕС е една от първите компании за недвижими имоти, сертифицирана по международния стандарт EN ISO 9001:2008. Документът е издаден от международната компания за сертификационни услуги SGS като доказателство, че дружеството покрива европейските стандарти в тази област. В компанията са сертифицирани посредническите услуги при сделки с недвижими имоти и управлението и поддръжката на недвижими имоти (УПНИ).

Адрес е първата компания за недвижими имоти, която има издаден лиценз от Агенцията за професионално образование и обучение към Министерски съвет от 2005 г., за провеждането на външни курсове за консултанти на недвижими имоти. Курсовете се предлагат от „Адрес Академия" и в тях може да се запише всеки, който иска да усвои професията „консултант недвижими имоти".

II. Развитие на дейността и състояние на Адрес Недвижими Имоти АД.

1. Промени в Ръководството на дружеството.

Капиталът на дружеството е 54 500 лв. и същият е разпределен на 27250 обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 2 лв. всяка от тях.

През 2010 органът на управление е Съвет на директорите в състав:

Христо Теодоров Илиев - Председател;
Цветелин Атанасова Тасева - член и Изпълнителен директор;
Георги Бончев Павлов — член.

Дружеството се представлява от Христо Теодоров Илиев и Цветелина Атанасова Тасева заедно и поотделно.

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

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е 100% частна собственост, като структурата на собствеността е разпределена по дялове, както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
„ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ" АД	87.16 %	23 750	2.00 лв.	47 450.00 лв.
Христо Теодоров Илиев	4.59 %	1 250	2.00 лв.	2 500.00 лв.
Риал Естейт Интернешънъл СолюшънсЛЛС	2.75 %	750	2.00 лв.	1500.00 лв.
Акредо Истейтс ЕООД	5.50%	1500	2.00 лв.	3 000.00 лв.
Всичко:	**100%**	**27 250**	**2.00 лв.**	**54 500.00 лв.**

Към 31.12.2010 основния капитал на дружеството в размер на 54 500.00 лв. е напълно внесен.

III. Финансово състояние на дружеството

1. Приходи

Отчетените приходи през финансовата 2010 г. са общо в размер на 1 322 хил. лв. от предоставени услуги свързани с недвижими имоти и франчайзингова дейност. Отчетени са приходи от лихви в размер на 21 хил.лв. по отпуснат търговски заем.

2. Разходи

Общият размер на разходите на компанията по Отчета за приходи и разходи за 2010г. е на стойност от 2 185 хил. лв., при което е отчетено намаление в размер на 77.15 %/ в сравнение с 2009 г.когато разходите са били 2 832хил. лв.

3. Финансов резултат

За годината дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 863 хил.лв.,дължаща се на определени рискове ,които оказват въздействие върху неговите резултати. Като цяло пазарът на недвижими имоти е силно зависим от общото ниво на икономическа активност в страната и съответно неговите финансови резултати зависят до голяма степен от състоянието на българската икономика. По този начин дейността на дружеството е изложено на пазарните рискове предвид факта, че недвижими имоти са в високия ценови сегмент, който потенциално е най-засегнат при неблагоприятни условия.Основните механизми за контролиране на негативните отражения от риска от повишената конкуренция се свързват с възможностите за осигуряване и контролиране качеството на предлаганите услуги, ефективно използване на маркетингови и рекламни стратегии, за запазване и увеличение на пазарния дял на Адрес Недвижими Имоти АД. Положителното влияние от този риск са множеството награди присъдени на компанията през изминалите години

IV. Информация за членовете на Съвета на Директорите.

1. Възнаграждение, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите,съгласно чл.247,ал.2 от ТЗ

През 2010 година Дружеството е начислило на членовете на съвета на директорите и изпълнителния директор възнаграждения в размер на 53 хил.лв.

2. Придобити,притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството.

През изминалата година Адрес Недвижими Имоти не е издавало акции и облигации и няма промяна в структурата и стойността на основния капитал.

3. Права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Адрес Недвижими имоти АД.

Акциите на дружеството могат да бъдат придобивани само от Ей Джи Кепитъл АД или негови дъщерни фирми. По решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от капитала на дружеството,акции могат да се придобиват и от трети лица.

V. Стратегическият план за развитие на Адрес за 2011 г. обхваща следните основни цели:

1. Запазване на лидерската позиция в посредничеството при сделки с недвижими имоти чрез усърдна работа,ясна стратегия,увеличение на потенциала на професионално предлаганите услуги,съответстващи на най-добрите международни стандарти.

2. Разширяване на юридическите и консултантските услуги в областта на недвижимите имоти,както и управлението на имоти,развиване на нови бизнес линии.

3.Разширяване рекламата на търговската марка „Адрес", използвайки различни начини за рекламиране - специализирана преса, интернет, националните медии, изложения за имоти, презентации и семинари, информационни табла и брошури с голям тираж, билбордове и др.

4.Поддържане на информационна система, предоставяща в реално време, бърз и лесен достъп до цялата база данни на всички кантори на Адрес в страната.

VI. Договори по чл. 240б от ТЗ.

През 2010 г.членовете на Съвета на директорите не са сключили с дружеството договори,които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

VII. **Дейност в областта на научните изследвания и проучвания.**

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД не извършва дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност. Същата няма регистрирани клонове.

Гл.счетоводител
/Велика Стоименова/

Изпълнителен Директор
/Цветелина Тасева/

Дата
10.02.2011 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2010 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2010	31.12.2009			31.12.2010	31.12.2009
а		1	2	а		1	2
А. Записан, но невнесен капитал				**А. Собствен капитал**			
Б. Нетекущи (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, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		952	1 193	*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:		952	1 193	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. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:*		(3)	253
- сгради				- неразпределена печалба		844	844
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		8	9	- непокрита загуба		(847)	(591)
3. Съоръжения и други		188	284	*Общо за група V:*		(3)	253
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				VI. Текуща печалба (загуба)		(863)	(256)
Общо за група II:		196	293	***Общо за раздел А:***		1 449	2 312
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 асоцирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци			
4. Предоставени заеми, свързани с асоцирани 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	хил. лв	x	x	до 1 година			
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Отсрочени данъци		98	101	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		24	62
Общо за раздел Б:		1 246	1 587	до 1 година		24	44
В. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година			18

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.) 31.12.2010	Сума (в хил. лв.) 31.12.2009	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.) 31.12.2010	Сума (в хил. лв.) 31.12.2009
а		1	2	а		1	2
I. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:		3	10
1. Суровини и материали				до 1 година		3	10
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		2	2	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		31	23
- продукция				до 1 година		31	14
- стоки		2	2	над 1 година			9
4. Предоставени аванси				5. Задължения по полици, в т.ч.:		0	0
Общо за група I:		2	2	до 1 година			
II. Вземания				над 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		312	391	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		538	536
над 1 година				до 1 година		272	179
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		344	418	над 1 година		266	357
над 1 година				7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0	0
3. Вземания, свързани с асоцирани и смесени предприятия, в т.ч.:				до 1 година			
над 1 година				над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		111	115	8. Други задължения, в т.ч.:		218	183
над 1 година		9	7	до 1 година		214	183
Общо за група II:		767	924	над 1 година		4	
III. Инвестиции				- към персонала, в т.ч.:		158	109
1. Акции и дялове в прдеприятия от група				до 1 година		158	109
2. Изкупени собствени акции				над 1 година			
номинална стойност ____ хил. лв		x	x	- осигурителни задължения, в т.ч.:		27	30
3. Други инвестиции				до 1 година		27	30
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Парични средства, в т.ч.:				- данъчни задължения, в т.ч.:		15	32
- брой		8	276	до 1 година		15	32
- в безсрочни сметки (депозити)		92	160	над 1 година			
Общо за група IV:		100	436	***Общо за раздел В, в т.ч.:***		814	814
Общо за раздел В:		869	1 362	до 1 година		544	430
Г. Разходи за бъдещи периоди		148	177	над 1 година		270	384
				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0	0
				- финансирания			
				- приходи за бъдещи периоди			
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		**2 263**	**3 126**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)**		**2 263**	**3 126**

Дата на съставяне: 10.02.2010 Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Цветелина Тасева

Заверил годишния финансиален доклад: 25.02.2011г. София

Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2010 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2010	31.12.2009			31.12.2010	31.12.2009
А		1	2	А		1	2
А. Разходи				**А. Приходи**			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		1242	1456
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		656	941	а) продукция			
а) суровини и материали		24	40	б) стоки		1	7
б) външни услуги		632	901	в) услуги		1241	1449
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		1073	1164	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		922	989	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		151	175	4. Други приходи, в т.ч:		58	198
- осигуровки, свързани с пенсии		55		- приходи от финансирания			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		368	424	*Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2+ 3+ 4)*		1300	1654
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		368	424	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		368	424	- 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.:		57	301	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		22	921
а) балансова стойност на продадените активи		1	14	а) приходи от предприятия от група		21	21
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин.активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		2154	2830	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)		22	921
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		28	29				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2010	31.12.2009			31.12.2010	31.12.2009
А		1	2	А		1	2
а) разходи, свързани с предприятия от група		22	17				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			1				
Общо финансови разходи (6 + 7)		28	29				
8. Печалба от обичайна дейност		0	0	8. Загуба от обичайна дейност		860	284
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			1
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		2182	2859	*Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)*		1322	2576
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		0	0	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		860	283
11. Разходи за данъци от печалбата		3	(27)				
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
13. Печалба (10 - 11 - 12)		0	0	11. Загуба (10 + ред 11 и 12 от раздел А)		863	256
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)		2185	2832	***Всичко (Общо приходи + 11)***		2185	2832

Дата на съставяне: 10.02.2010

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Цветелина Тасева

Заверил независимо одиторски доклад:
25.02.2011г.
София

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ
за паричните потоци

на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2010 г.

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2010 постъпления	31/12/2010 плащания	31/12/2010 нетен поток	бел.	31/12/2009 постъпления	31/12/2009 плащания	31/12/2009 нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност								
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		1666	730	936		2076	1527	549
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели				0				0
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			1012	(1012)		6	1267	(1261)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти 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			170	(170)		3	173	(170)
8. Плащания при разпределения на печалби				0			196	(196)
9. Други парични потоци от основната дейност		4	5	(1)		13	15	(2)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		**1670**	**1917**	**(247)**		**2098**	**3178**	**(1080)**
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност								
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи			33	(33)		37	180	(143)
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи				0				0
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		2		2		13		13
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 деиност				0				0
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)		**2**	**33**	**(31)**		**50**	**180**	**(130)**
В. Парични потоци от финансовата дейност								
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				0		1500		1500
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците				0				0
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми			11	(11)				0

Наименование на паричните потоци	бел.	31/12/2010			бел.	31/12/2009		
		постъпления	плащания	нетен поток		постъпления	плащания	нетен поток
а		1	2	3		4	5	6
4. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни				0				0
5. Плащания на задължения по лизингови договори			47	(47)			62	(62)
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)		**0**	**58**	**(58)**		**1500**	**62**	**1438**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		**1672**	**2008**	**(336)**		**3648**	**3420**	**228**
Д. Парични средства в началото на периода		436		**436**				**821**
Е. Парични средства в края на периода				**100**				**1049**

Дата на съставяне: 10.02.2010

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Цветелина Тасева

Заверил съгласно одиторски доклад:
25.02.2011г.
София

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Адрес Недвижими Имоти АД

към 31.12.2010 г.

Показатели	бележки	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Нераз-пределе-на печалба	Непокрита загуба		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период		55	1 497	0	90	0	0	673	844	(847)	0	2 312
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	673	844	(847)	0	2 312
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- увеличение												0
- намаление												0
6. Финансов резултат за текущия период											(863)	(863)
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:												0
- за дивиденти												0
8. Покриване на загуба												0
9. Последващи оценки на активи и пасиви												0
- увеличение												0
- намаление												0
10. Други изменения в собствения капитал												0
11. Салдо към края на отчетния период		55	1 497	0	90	0	0	673	844	(847)	(863)	1 449
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	673	844	(847)	(863)	1 449

Дата на съставяне: 10.02.2010

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Цветелина Тасева

Заверил пълния одиторски доклад:
25.02.2011 г.
София

СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи
на Адрес Недвижими Имоти АД
към 31.12.2010 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена 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				0											
1. Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	2128	9	114	2023	0	0	2023	935	250	114	1071			1071	952
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:	**2128**	**9**	**114**	**2023**	**0**	**0**	**2023**	**935**	**250**	**114**	**1071**	**0**	**0**	**1071**	**952**
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- земи				0			0				0			0	0
- сгради				0			0				0			0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	377	7	150	234	0	0	234	367	9	150	226			226	8
3. Съоръжения и други	632	13	3	642	0	0	642	347	109	2	454			454	188
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II:	**1009**	**20**	**153**	**876**	**0**	**0**	**876**	**714**	**118**	**152**	**680**	**0**	**0**	**680**	**196**
III. Дългосрочни 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. Дългосрочни 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	101	1	4	98			98				0			0	98
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+ II + III + IV)	**3238**	**30**	**271**	**2997**	**0**	**0**	**2997**	**1649**	**368**	**266**	**1751**	**0**	**0**	**1751**	**1246**

Дата на съставяне: 10.02.2010

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Цветелина Тасева

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2010г., отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет 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 е 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 акционерно дружество "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31 декември 2010г., 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 2010г. 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 2010г. съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в приложения годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2010г.

25 Февруари 2011г.
София
Ул. "Николай Павлович" 2

ЗАВЕРИЛ:
/регистриран одитор В. Христов/

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет

на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД

към 31.12.2010 г.

База, използвана за изготвяне на годишния финансовия 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 2010 година.

Б. Нетекущи /дълготрайни /активи

1. Дълготрайни материални активи – ДМА

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

Балансовата стойност на ДМА представлява:

- машини, производствено оборудване- 8 хил.лв
- съоръжения и други - 188 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 952 хил.лв. Същите представляват съответно 929 хил.лв лицензия на марка „Адрес" по договор от 01.12.2006 г. и програмни продукти с балансова стойност 23 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 разходите за амортизации за 2010 г. са 368 хил.лв., а данъчните са 376 хил. лв. Съществува разлика между САП и ДАП, дължаща се на факта, че са признати за счетоводни разходи, но формират ДАП следните нематериални активи.

ISSO	6 278.23 лв
Руска версия сайт	4 527.75 лв
Escrow услуга adres.bg	6 836.75 лв
ISSO версия 2008	5 575.00 лв

3. Отсрочени данъци.

- по компенсирани отпуски и осигуровки- 3 хил.лв
- по неизплатени доходи на месни физически лица- 1 хил.лв
- разлики между СБС и ДВС- 1 хил.лв
- обезценка на вземанията- 23 хил.лв
- загуба- 70 хил.лв

В. Текущи/краткотрайни/активи.

1. Материални запаси

Към 31.12.2010 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 2010 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-съвкупност 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 31.12.2010 г. вземанията от клиенти са на стойност 312 хил. лв.

Към 31.12.2010 дружеството има вземания от свързани лица в размер на 344 хил.лв както следва:

ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД	5 хил.лв
ФОРТЪН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ АД	9 хил.лв
АСТА БРИДЖ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС ЕООД	23 хил.лв
ЮНИК ЕСТЕЙТС ЕООД	40 хил.лв
АТЛАНД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД	267 хил.лв

Погасяване на главницата и лихвите по предоставения валутен заем на „Атланд Инвестмънс" ЕООД през 2010 г. не са извършвани и към 31.12.2010 г. главницата по заема е 105 хил. евро с равностойност 205 хил. лв., а вземанията от лихви са 62 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-1 хил.лв
- вземания по депозити-9 хил.лв
- надвнесен корпоративен данък-97 хил.лв
- вземания от дебитори-4 хил.лв

Г. Разходи за бъдещи периоди.

Лихви по договор за лицензия от 01.12.2006 с Ей Джи Кепитъл АД-135 хил.лв.

Абонаменти и предплатени разходи-13 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 31.12.2010 г.премии от емисия на акции -1 497 хил. лв.

Към 31.12.2010 г.законови резерви -90 хил. лв.

Към 31.12.2010 г.други резерви -673 хил. лв.

Към 31.12.2010 неразпределената печалба от минали периоди е в размер на 844 хил.лв.

Към 31.12.2010 непокрита загуба от минали периоди на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД е загуба в размер на 847 хил. лв.

За 2010г. нетният финансов резултат на компанията е загуба в размер на 863 хил.лв

В. Задължения.

Задълженията на дружеството за 2010 са формирани от :

- задължения към финансови предприятия -24 хил.лв.

а/задължения по лизингови договори-20 хил.лв.

б/краткосрочни заеми във валута-1 хил.лв

в/задължения към застрахователи-3 хил.лв

- задължения към доставчици-31 хил. лв

- задължения към предприятия в група-538 хил.лв както следва:

а/по договор за лицензия на марка към Ей Джи Кепитъл АД-357 хил.лв

б/по договори за наем с Ей Джи Кепитъл АД-179 хил.лв

в/по оказани услуги от Адванс Адрес Експертни оценки ЕООД-2 хил.лв

- други задължения,както следва:

а/задължения към персонала по трудови правоотношения- 133 хил.лв;

б/задължения към персонала за компенсаруем отпуск- 25 хил.лв;

в/задължения към осигурители по трудови договори- 22 хил.лв;

г/задължения към осигурители за компенсаруем неизползван отпуск- 4 хил.лв;

д/задължения към осигурители по граждански договори- 1 хил.лв;

е/данъчни задължения, представляващи дължим ДДС за м. Декември 2010- 10 хил.лв;

ж/данъчни задължения, представляващи дължим данък върху доходите на физич.лица за м. декември 2010- 5 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 – 5 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	1 241 хил. лв.;
- приходи от продажбата на стоки	1 хил.лв
- други приходи	58 хил. лв.

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

През 2007 г. на Атланд Инвестмънс ЕООД с банков превод е предоставен паричен заем в размер на 105 хил. евро с равностойност 205 хил. лв.. През 2010 г. начислената лихва по този заем е общо в размер на 21 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 2010 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 заприходяват 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 31.12.2010 г. общо задълженията по лизингови договори са на стойност 20 хил. лв.

4. Отчитане на доходите на персонала

Списъчният брой на персонала на "АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АД към 31.12.2010 г. е 239 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 31.12.2010 г. е 922 хил.лв.

Разходите за Осигуровки към 31.12.2010 е 151 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 29 хил.лв.

За целта в края на годината се изготвя списък на лицата от персонала, които не са използвали изцяло отпуската си с уточнения

брой на дните и стойността на възнагражденията.

За 2010 г. на членовете на Съвета на директорите на дружеството са начислени възнаграждения в размер на 53 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 2010 г. по предоставения заем на „Атланд Инвестмънс" ЕООД, съгласно сключен договор за паричен заем от 10.12.2007 г. погасявания не са извършвани и към 31.12.2010 главницата по този заем във валута е 105 хил. евро с равностойност 205 хил. лв., а вземанията от лихви са 62 хил. лв.

6.2. Права върху индустриална собственост:

По Договор за лицензия на марка „АДРЕС" от 01.12.2006 г., през 2010 г. са признати задължения към „Ей Джи Кепитъл" АД в размер на 69 хил. лв.

6.3. Сделки с доставчици свързани лица

Осъществени са доставки в размер на 161 хил.лв.,както следва:

-с Ей Джи Кепитъл" АД за фактуриран наем на офиси находящи се в НДК гр.София, гр.Варна.в размер на 160 хил.лв
-с Фасилити Оптимум България АД за извършени услуги-1 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 11 хил.лв.на фирми от групата на Ей Джи Кепитъл АД.

Атланд Инвестмънт ЕООД- 1 хил.лв;
Фортън интернешенъл АД- 2 хил.лв;
Адванс Адрес Експертни Оценки ЕООД- 3 хил.лв;
Фасилити Оптимум АД- 2 хил.лв;
Фронтекс Интернешенъл България АД- 3 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 31.12.2010 г.

Дата на изготвяне на финансовия отчет 10.02.2011 г.

Настоящия финансов отчет е официално утвърден за публикуване от Съвета на Директорите на 24.02.2011 г.

Дата: 10.02.2011 г. гр.
София

Гл. счетоводител: /Велика Стоименова/

Изпълнителен директор: /Цветелина Тасева/