

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
акционерите на
„Юнивърсъл Пропъртис“ - АДСИЦ
София

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Юнивърсъл Пропъртис“ – АДСИЦ (дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г. и 2008 г., отчетта за всеобхватния доход, отчетта за промените в капитала, отчетта за паричните потоци за годините, завършващи на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения, изложени от стр. 2 до стр. 26.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз, се носи от ръководството на дружеството. 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 беше 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 дружеството, 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 дружеството. 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.

Одиторско мнение

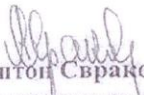
По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2009 г. и 2008 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годините завършващи тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

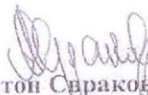
Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви към нашето мнение бихме желали да обърнем внимание на следното обстоятелство, което е отразено във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2009 г. Съгласно оповестеното в т. 8 от пояснителните приложения дружеството е предоставило обезпечен, лихвен, краткосрочен кредит на свързано лице в първоначален размер от 5,500 хил. лв., чиято главница към 31 декември 2009 г. възлиза на 3,350 хил. лв., а начислените и неплатени лихви на 544 хил. лв. Съгласно оповестеното в т. 27.3. от пояснителните приложения през януари 2010 г. част от кредита в размер на 1,000 хил. лв. е бил погасен. Предоставянето на подобни краткосрочни заеми е в нарушение на изискването на чл. 21 (1) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, съгласно който за подобни дружества това не се разрешава.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно изискванията на Закон за счетоводството в България ние се запознахме с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишният доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е изложен от стр. 27 до стр. 48. Част от изложената в годишния доклад за дейността информация няма финансов характер, но се изисква за представяне поради публичния характер на дружеството. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е използвана в годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз.


Антон Свраков
Регистриран одитор


Антон Свраков
управител

22 март 2010 г.
Варна



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2009

	Прило- жение №	12.31.2009 хил.лв.	12.31.2008 хил.лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	22 146	37 677
Инвестиционни имоти в процес на създаване	4	5 081	5 161
Дълготрайни материални активи	5	30	26
Предплатени разходи	6	63	71
Всичко нетекущи активи		27 320	42 935
Текущи активи			
Материални запаси	7	5 507	5 232
Вземания и предоставени аванси	8	4 017	11 427
Парични средства	9	1 358	3 788
Всичко текущи активи		10 882	20 447
Всичко активи		38 202	63 382
Капитал			
Основен капитал	10	6 500	6 500
Нагрупани резултати		9 499	33 008
Всичко капитал		15 999	39 508
Нетекущи пасиви			
Задължения по дългосрочни банкови кредити	11	9 426	10 458
Всичко нетекущи пасиви		9 426	10 458
Текущи пасиви			
Задължения по банкови кредити	12	10 235	9 964
Търговски и други задължения	13	2 542	3 452
Всичко текущи пасиви		12 777	13 416
Всичко пасиви		22 203	23 874
Всичко капитал и пасиви		38 202	63 382

Изпълнителен директор:
Йордан Тодоров

Заверил съгласно доклад:
Свраков и Милев ООД

Съставител:
Счетоводна кантора К.и.К., управител Катя Крънчева

20 март 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.
Приходи от дейността	14	5 436	4 227
Приходи/(Разходи) от преценка на инвестиционни имоти	15	(19 632)	(2 557)
Балансова стойност на продадените активи		(143)	(861)
Изменение на запасите от продукция		(206)	1 498
Разходи за материали		(824)	(2 012)
Разходи за външни услуги	16	(5 411)	(1 380)
Разходи за персонала	17	(33)	(29)
Разходи за амортизация		(8)	(5)
Разходи за обезценка	18	(139)	(111)
Други оперативни разходи	19	(485)	(110)
Финансови приходи/(разходи)	20	(1 043)	(668)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци		(22 488)	(2 008)
Разходи за данъци върху печалбата	21	-	-
Други всеобхватни приходи/(разходи)		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(22 488)	(2 008)
Доход на една акция в лв.	22	(4.4092)	0.0845

Изпълнителен директор:
Йордан Тодоров



Съставител:

Счетоводна кантора К и К, управител Катя Крънчева



Заверил съгласно доклад:
Свраков и Милев ООД



20 март 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Основен капитал хил.лв.	Премии от емисии хил.лв.	Капиталови резерви хил.лв.	Печалба / загуба хил.лв.	Общо хил.лв.
Салдо на 1 януари 2008	6 500	1 050	(55)	38 744	46 239
Корекция от предходни периоди			23		23
Прехвърляне в резервите			33 998	(33 998)	0
Начислени дивиденди за 2007 г.				(4 746)	(4 746)
Общ всеобхватен доход за периода				(2 008)	(2 008)
Салдо на 31 декември 2008 за пренасяне	6 500	1 050	33 966	(2 008)	39 508
Прехвърляне в резервите			(2 008)	2 008	0
Начислени дивиденди за 2007 г.				(472)	(472)
Начислени дивиденди за 2008 г.				(549)	(549)
Общ всеобхватен доход за периода				(22 488)	(22 488)
Салдо към 31 декември 2009 за пренасяне	6 500	1 050	31 958	(23 509)	15 999

Изпълнителен директор:

Йордан Тодоров

Съставител:

Счетоводна компания К и К, управител Катя Крънчева

Заверил съгласно доклад:

Свираков и Милев ООД

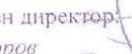


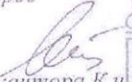
20 март 2010 г.

Приложено от стр. 6 до стр. 26 е извадката част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Годината, завършваща на 31.12.2009 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	3 788	7 576
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	7 922	6 485
Плащания на доставчици и други кредитори	(5 565)	(4 875)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(32)	(29)
Постъпления/(Плащания) свързани с ДДС	1 753	(381)
Други постъпления/(плащания) от основната дейност	(26)	12
Нетни парични потоци от оперативна дейност	4 052	1 212
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(10 824)	(2 734)
Продажба на дълготрайни активи	22	177
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(10 802)	(2 557)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми и погасени заеми	(762)	13 880
Предоставени и погасени заеми	7 328	(10 678)
Платени лихви	(1 470)	(698)
Получени лихви	257	87
Платени дивиденди	(1 020)	(4 743)
Платени банкови такси и комисионни	(10)	(286)
Нетни парични потоци от финансова дейност	4 323	(2 438)
Изменение на наличностите през годината	(2 427)	(3 783)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	(3)	(5)
Парични наличности в края на периода	1 358	3 788

Изпълнителен директор: 
Йордан Тодоров

Съставител: 
Счетоводна кантора К и К, управител Катя Крънчева

Заверил съгласно доклад:
Свраков и Милев ООД 



20 март 2010 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.