„УНИПРОПЪРТИС” ООД

САМОСТОЯТЕЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният финасов отчет от страница 1 до страница 25 е одобрен и подписан от името на „УНИПРОПЪРТИС” ООД от:

Управител:

СТОЙКО ПЕТКОВ

Съставител:

АЛБЕНА НИКОЛОВА

София, 28.февруари.2012г.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 4
I. Обща информация 4
II. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики 5
База за изготвяне 5
Изявление за съответствие 5
Приложени съществени счетоводни политики 6
Промени в счетоводната политика 6
Инвестиционни имоти 6
Търговски и други вземания и кредити 7
Парични средства 8
Собствен капитал 8
Търговски и други задължения и кредити 8
Данъчни задължения 9
Задължения към персонала 9
Печалба или загуба за периода 10
Разходи 10
Приходи 10
Данъци върху дохода 11
Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки 13
Грешки и промени в счетоводната политика 13
Свързани лица и сделки между тях 14
Събития след края на отчетния период 14
Отчет за паричния поток 14
Отчет за промените в собствения капитал 15
III. Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет 15
1. Отчет за всеобхватния доход 15
1. 1. 1. Приходи от продажби 15
1. 2. Разходи 15
1. 2. 1. Разходи за външни услуги 15
1.2. 2. Разходи за заплати и осигуровки на персонала 15
1. 2. 3. Други разходи 16
1. 2. 4. Финансови разходи 16
1. 2. 5. Разход за данъци 16
2. Отчет за финансовото състояние 16
2. 1. Инвестиционни имоти 16
2. 2. Активи по отсрочени данъци 16
2. 3. Текущи търговски и други вземания 17
2. 4. Парични средства 17
2. 5. Собствен капитал 17

2. 5. 1. Основен капитал 17
2. 5. 2. Резерви 17
2. 5. 3. Финансов резултат 17
2. 6. Текущи търговски и други задължения 18
2. 7. Данъчни задължения 18
IV. Други оповестявания 18
1. Свързани лица и сделки със свързани лица 18
2. Принцип-предположение за действащо предприятие 19
3. Действащо дружество – финансово състояние 19

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

I. Обща информация

Наименование на дружеството: „УНИПРОПЪРТИС" ООД

Управител: СТОЙКО ПЕТКОВ ПЕТКОВ

Съставител: АЛБЕНА ПЕТКОВА НИКОЛОВА

Държава на регистрация на дружеството: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1574, жк „Христо Смирненски" бл.24, вх.В, ап.95

Обслужващи банки: УНИКРЕДИТ БУЛБАНК

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност/и на дружеството: ***даване под наем на собствени недвижими имоти.***

Дата на изготвяне на финансовия отчет: 28.02.2012г.

Текущ период: **годината започваща на 01.01.2011г. и завършваща на 31.12.2011г.**

Предходен период: **годината започваща на 01.01.2010г. и завършваща на 31.12.2010г.**

Дата на одобрение за публикуване : 12.03.2012
Орган одобрил отчета за публикуване: Общо събрание, чрез решение вписано в протокол № _____ от дата 12.03.2012

Структура на капитала

"УНИПРОПЪРТИС" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. София на 15.06.2008г.:

Основен /записан/ капитал ЕООД								
едноличен собственик / съдружник	31.12.2011 г.				31.12.2010 г.			
	Брой дялове	Стойност /х.лв/	Платени /х.лв./	% Дял	Брой дялове	Стойност /х.лв/	Платени /х.лв./	% Дял
КБЛ ИНВЕСТ ЕООД					8 700	435	435	33.33 %
РОВМАР ЕООД	8 700	435	435	33.33 %	8 700	435	435	33.33 %
ПП МОНТЕН ЕООД	8 700	435	435	33.33 %	8 700	435	435	33.33 %
ГАМА РЕЙ ЕООД	8 700	435	435	33.33 %				
Общо:	**26 100**	**1 305**	**1 305**	**100%**	**26 100**	**1 305**	**1 305**	**100%**

През м.05.2010г. „УНИПРОПЪРТИС" от еднолично дружество с ограничена отговорност е трансформирано в дружество с ограничена отговорност на базата на сключените договори за покупко – продажба на дружествени дялове с:

- „РОВМАР" ЕООД – купува 8 700 /Осем хиляди и седемстотин/ дружествени дяла По 50 /Петдесет /лева всеки на обща стойност 435 000 /Четиристотин тридесет и пет хиляди/ лева;
- „ПП МОНТЕН" ЕООД – купува 8 700 /Осем хиляди и седемстотин/ дружествени Дяла по 50 /Петдесет /лева всеки на обща стойност 435 000 /Четиристотин тридесет и пет хиляди/ лева;

През м.07.2011г. е сключен договор за покупко – продажба на дружествени дялове между: „КБЛ ИНВЕСТ" ЕООД и „ГАМА РЕЙ" ЕООД.
„ГАМА РЕЙ" ЕООД купува 8 700 /Осем хиляди и седемстотин/ дружествени дяла по 50 /Петдесет/лева всеки на обща стойност 435 000 /Четиристотин тридесет и пет хиляди/ лева;

II. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики

База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансови отчети са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези консолидирани финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всеки други отчети и свързаните с тях пояснителни приложения.

Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Датата на преминаване към МСФО е 01.01.2009г. Дружеството е представяло финансовите си отчети по Националните стандарти за малки и средни предприятия преди преминаването по МСФО. Последният отчет по Националните стандарти е с дата 31.12.2008г.

Дружеството е приложило изискванията на МСФО1 при прехода по МСФО.

Приложими за Дружеството са следните Международни стандарти и практики:
Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)
МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*
Международни счетоводни стандарти (МСС)
МСС 1 *Представяне на финансови отчети*
МСС 7 *Отчет за паричните потоци*
МСС 8 *Счетоводна политика, промени в приблизителните счетоводни оценки и грешки*
МСС 10 *Събития след датата на отчетния период*
МСС 12 *Данъци върху дохода*
МСС 18 *Приходи*
МСС 19 *Доходи на наети лица*
МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*
МСС 36 *Обезценка на активи*
МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*
МСС 40 Инвестиционни имоти;

Приложени съществени счетоводни политики

Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Описание	Съдържание
Земи	Инвестиционните земи, държани с цел доходи от наем и/или с цел бъдещо зн увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно При положение че е прието, че земята има неограничен полезен живот, тя не амортизация. Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване определено, че земята ще се използва или като ползван от собственика за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че притежава за увеличаване на стойността на капитала);
Сгради	Инвестиционните сгради и временните постройки, държани с цел дохо наем/лизинг и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със земя.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване, дружеството е избрало **модела на справедливата стойност** за оценяване на инвестиционните имоти.
Справедливата стойност на инвестиционен имот е цената, по която имотът може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в честна сделка помежду им. Справедливата стойност изрично изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, предоставени от някой, свързан с продажбата.

Дружеството определя справедливата стойност без каквото и да е намаление на разходите по сделката, които предприятието може да понесе във връзка с продажбата или друг вариант на освобождаване от актива.
Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на баланса.
Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата запериода, в който възниква.

Търговски и други вземания и кредити

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи, които не са деривати и имат фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

а) тези, които Дружеството възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които Дружеството определя при първоначалното признаване по справедлива стойност в печалбата или загубата;

б) тези, които Дружеството определя като на разположение за продажба при първоначално признаване; или

в) тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, в които причината е влошаване на кредитното качество, и които се класифицират като на разположение за продажба.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на подлежащото за получаване и стойността на раходите по сделката.
Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.
След първоначалното признаване кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.
Вземанията от клиенти по продажби, се признават и отчитат по оригинална фактурна стойност, намалена с обезценка от несъбираемост Приблизителна оценка на съмнителни вземания се извършва, когато събирането на пълната сума не е вероятно. Несъбираемите вземания се отписват при тяхното установяване.
Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
Другите вземания се представят по себестойност.
Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- √ без фиксиран падеж;
- √ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Разходи за бъдещи периоди - предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват във вземанията от клиенти и доставчици.