ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 1

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 2

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 3

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ 4

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Ленд ООД е дружество с ограничена отговорност, създадено през м. ноември 2007 г. Съдебната регистрация на дружеството е от 2007 г., решение № 1 /25.10.2007 г. на Софийски Градски съд. Към настоящия момент дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, бул. „Ген. Тотлебен" № 30-32, ет. 7. Последните промени в Дружествения договор на дружеството са вписани в Търговския регистър на 10.04.2020 г., когато е вписано увеличение на капитала на дружеството. Последната промяна в органите за управление е вписана в Търговския регистър на 25.09.2008 г.

Собственост и управление

Към 31.12.2020 г. разпределението на дружествените дялове е, както следва:

- „Юнион Пропърти" ЕАД 50 %
- Георги Йорданов Терзийски 25 %
- Добромир Андреев Далеков 12,5 %
- Росица Аспарухова Далекова 12,5 %

„Юнион Ленд" ООД се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев.

Дружеството е съвместно контролирано предприятие на Групата „Юнион Пропърти" ЕАД, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на „Юнион Ленд" ООД се включва в консолидираните финансови отчети на „Юнион Пропърти" ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

В дружеството няма персонал, нает по трудови правоотношения.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството съгласно дружествен договор е консултантска и посредническа дейност, търговска дейност и инвестиране в областта на недвижимата собственост, представителство и посредничество, комисионни сделки, изграждане и проектиране. Дружеството притежава незастроена земя (УПИ) в гр.

София, р-н Младост, местност „Цариградско шосе 7-11 км" държана с инвестиционна цел – при подобряване на пазара на сделки с недвижими имоти ще се търси неговата реализация чрез продажба или чрез собствена реализация на инвестиционен проект по изграждане на индустриални сгради и последващата им продажба или отдаване под наем. От учредяването си дружеството не е осъществявало активна стопанска дейност, освен някои предприети действия по: изготвяне на проект за ПУП и Работен устройствен план за притежаваната земя и проучване на инвестиционни проекти за недвижими имоти, които да бъдат евентуално реализирани върху притежавания имот.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Ленд ООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.), ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и ПМС № 27/2019 г. (ДВ 15/19.2.2019 г.).

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, който отменя изцяло действащия до 31.12.2015 г. Закон за счетоводството. С новия закон се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на принципа на историческата цена.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

На база на определени в Закона критерии дружеството се класифицира в категорията микропредприятия.

За микропредприятията е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Микропредприятията са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите. Ръководството на дружеството е избрало да прилага тези облекчения и законовият му финансов отчет включва само съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходи и разходи. Дружеството няма задължения да изготвя приложения (допълнителни оповестявания). В настоящия отчет дружеството е представило информация относно позицията на ръководството по прилагането на принципа за действащо предприятие като база за изготвяне на неговите финансовите отчети.

<u>Пандемия КОВИД 19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки:</u>

В резултат на разпространението на вируса COVID-19 и наложените ограничения в България и в повечето държави по света беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.Дружеството не извършва активна стопанска дейност, няма нает персонал и не е пряко засегнато от пандемията. Доколкото пандемията все още не е отминала, на настоящия етап не може да се направи оценка на неблагоприятните ефекти в дългосрочен план върху пазарите за недвижими имоти, включително възможностите за инвестиции и реализация на незастроени площи за индустриални цели. Може да се очаква, че в резултат на икономическите последствия от пандемията, в краткосрочен план, броят на потенциалните купувачи и инвеститори в недвижими имоти би могъл да намалее.

2.2. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие.

През 2008 г. дружеството е придобило инвестиционен имот – незастроена земя (УПИ) с обща площ 5,747 кв.м. на стойност 133 х.лв. (31.12.2019 г.: 133 х.лв.). Земята е оценена по цена на придобиване, като към покупната стойност на имота са капитализирани разходи по смяна на предназначението на имота – разходи за проект на Подробен устройствен план (ПУП) и Работен устройствен план (РУП) в размер на 64 х.лв. (31.12.2019 г.: 64 х.лв.). Приблизителната справедлива стойност на земята по оценка на ръководството на база потенциал за изграждане на индустриални сгради в района е в размер на 7,823 х. лв.

Към 31.12.2020 г. текущи (краткотрайни) активи - парични средства в банкови сметки – 4 х.лв. (31.12.2019 г.– няма).

Към 31.12.2020 г. собственият капитал е в размер на 198 х. лв. (31.12.2019 г.: 195 х. лв.) и е под размера на регистрирания дружествен капитал. През 2020 г. е извършено увеличение на основния капитал чрез парична вноска в размер на 6 х.лв. разпределена пропорционално на участието на съдружниците.

Компонентите на собствения капитал включват:

- регистриран основен капитал - 280 х. лв. (31.12.2019 г.: 274 х. лв.);
- натрупани загуби – 79 х. лв. (31.12.2019 г.: 75 х. лв.);
- загуба за текущата година – 3 х. лв. (2019 г.: 4 х. лв.);

Общо собствен капитал: 198 х. лв. (31.12.2019 г.: 195 х. лв.)

Към 31.12.2020 г. задълженията на дружеството в размер на 3 х.лв. са към „Юнион Пропърти” ЕАД (31.12.2019 г.: 2 х.лв.).

Дружеството формира загуби от разходи за външни услуги през 2020 г. в размер на 3 х.лв., които се състоят от разходи за текущо счетоводно обслужване, финансов одит и разходи за местни данъци и такси върху притежаваната земя (2019 г.: 4 х.лв.).

Дружеството няма назначен персонал.

Оповестените до тук обстоятелства, свързани с неосъществяването на активна стопанска дейност от създаването на дружеството през 2007 г. до момента, биха били индикатор за евентуална определена несигурност относно валидността на принципа за действащо предприятие спрямо дружеството без подкрепата на съдружниците.

Ръководството е избрало да състави годишния си финансов отчет на база принципа за действащо предприятие, доколкото:

- Съдружниците не са взимали решение и нямат намерение да ликвидират дружеството в следващите 18 месеца от датата на отчета;
- Ръководството продължава да търси уместни решения за реализация на инвестиционен проект върху притежаваната земя;
- Предприетите действия в тази посока са оценка на възможността за изграждане на бизнес център и анализ на оптималните параметри за имота за реализиране на инвестиционен проект;
- При необходимост съдружниците ще оказват финансова подкрепа, за да може дружеството да покрива текущите си разходи (доколкото то няма приходи) и да не формира просрочени задължения.

Ръководството на дружеството счита, че принципът за действащо предприятие е приложим по отношение на дружеството и неговите финансови отчети като база за изготвянето им, доколкото дори да не реализира проекти, а извърши продажба на притежаваната земя, дружеството ще разполага със средства за реализация на нов инвестиционен проект или ще бъде преструктурирано чрез изкупуване на дяловете на останалите съдружници от Юнион Пропърти ЕАД и последващото му вливане в Юнион Пропърти ЕАД.