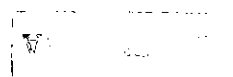




UNION PROPERTY

**Годишен финансов отчет
и доклад за дейността
на Юнион Пропърти
Трейд ЕООД**

За 2011 година



Име на дружеството:

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

Управител:

Младен Митков Митев

Съставител:

Ваня Бончева Папазова
Гл.счетоводител

Адрес на управление:

гр.София
бул."Тотлебен" № 30-32

Юристи:

Альоша Върбанов

Обслужващи банки:

ТБ МКБ Юнионбанк АД

Одитори:

АФА ООД



СЪПЪРВАНО С ОРИГИНАЛА

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	6 страници
2. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	3 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	23 страници



ДЛЯНО С СЪБДИВИДИ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

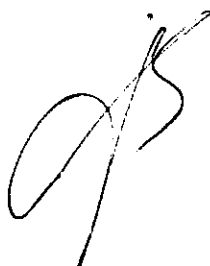
на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕАД

за 2011 година

(от 01.04.2011 г. до 31.12.2011 г.)

на основание чл.33 от Закона за счетоводството и чл.247 от Търговския закон



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕАД

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Юнион Пропърти Трейд“ ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено през 2011 г.. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, район Красно село, бул. Ген Тотлебен № 30-32, ет. 7. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в Търговския регистър по неговата партида на 11.04.2011 г.

Към дата 31.12.2011 г. едноличен собственик на капитала е „Юнион Пропърти“ ЕАД.

Дружествения капитал е в размер на 3 400 500 лв., разпределен в 340 050 дружествени дяла с номинал 10 лева всеки.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Младен Митков Митев.

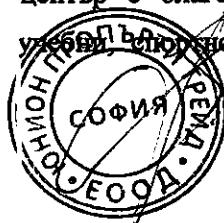
„Юнион Пропърти Трейд“ ЕООД не притежава участия в други дружества, няма разкрити клонове и представителства.

Предметът на дейност на дружеството е: покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност незабранена от закона

II. ПРОИЗВОДСТВЕНА И ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ

Дружеството е учредено от едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД през 2011 г. с цел закупуване на нов инвестиционен имот – търговски център в един от престижните квартали на град Варна, кв. „Чайка“.

Обектът е функционирал като търговски център до края на 2010г. Намира се в непосредствена близост до „Морската Градина“, спортен комплекс „Черно Море“, „Дворецът на културата и спорта“ и Териториалната агенция на НАП, както и между два от най-оживените булеварди в града – бул. „Осми Приморски Полк“ и бул. „Княз Борис I“. Предимство за имота е обстоятелството, че в близост до него няма други обекти с търговско предназначение от подобен мащаб. Допълнително предимство за активна маркетингова дейност на потенциалните наематели е наличието на собствени рекламни площи. Местоположението на търговския център е благоприятно за привличане на посетители от околните административни, учебни, спортно-развлекателни и жилищни



сгради, а също и от пешеходния поток, който е характерен за района и е особено активен през летния сезон.

Сградата е изградена от стомано-бетонова конструкция, с височина на подземния паркинг е 2.60 м. и на търговските етажи е 4.40 м. (чиста височина 3.30 м.), зидария "Wienerberger", фасадна обшивка италбонд с изолация 10 см, ОВиК инсталация – "Daikin", хидравлични пасажерски асансьори и ескалатори "Liftcom", плъзгащи стъклени витрини "Gese", генератор 75 KW, собствен резервоар, аварийно захранване, пожарогасителна инсталация, видео наблюдение и охрана.

Сградата е на 7 етажа с един подземен етаж, предвиден за 50 паркоместа. В първите 4 етажа са развити търговски площи около атриум, осигуряващ визуална и композиционна връзка, а на следващите 3 етажа са разположени офиси, които не са включени в предмета на сделката свързана с придобиването на търговския център.

III. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВ АНАЛИЗ

Ликвидност

Юнион Пропърти Трейд ЕООД няма приходи от своята дейност през 2011г. Основните източници на ликвидност за дружеството са формирани от значителната капиталова вноска (3,400 х.лв) и предоставеното финансиране от свързани дружества.

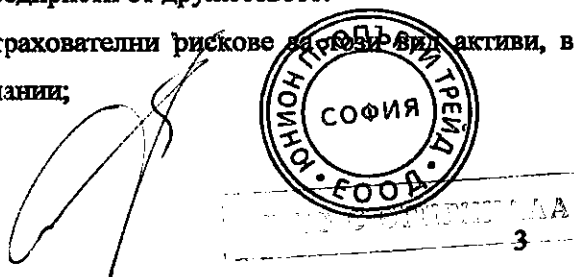
Рискови фактори. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

За дейността на Юнион Пропърти Трейд ЕООД са характерни следните специфични рискови фактори:

- **Инвестиционен риск** – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството-майка, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.

- **Форсмажорни причини** – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:

- застраховане срещу обичайните застрахователни рискове на недвижими активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
СОФИЯ

3

- **Кредитен риск** – Дружеството не ползва банково финансиране. Финансирането е осигурено от свързани дружества под формата на дългосрочни (5 227 х.лв.) и краткосрочни (1 649 х.лв.) заеми. След осигуряване на необходимия обем от наематели на сградата и при оценка на финансовите условия дружеството може до потърси банково рефинансиране на дългосрочния заем.

- **Ликвиден риск**

Към 31.12.2011 г. задълженията на Юнион Пропърти Трейд ЕООД са единствено към свързани дружества от групата и произгичат от получени заеми за финансиране на инвестиционната му дейност. Задълженията по тези заеми към 31.12.2011 г. са в размер на 6 876 х. лв., в т.ч. лихви 270 х.лв. Част от тези задължения (1,649 х.лв., в т.ч. 65 х.лв. лихви) са текущи и са погасени в началото на 2012 г.

Задълженията към 31.12.2011 г. към доставчици (1 х.лв.) са текущи.

- **Лихвен риск** – Експозицията на дружеството спрямо пазарния риск от промени в лихвените проценти е свързана главно със задължения по заеми. Политика на дружеството е да управлява своите разходи за лихви, като използва комбинация от дългове с фиксирани и променливи лихвени проценти.

Към настоящият момент дружеството ползва финансиране единствено от свързани лица. Заемите са предоставени при фиксиран лихвен процент и не пораждат лихвен риск за дружеството при пазарна промяна на лихвените проценти.

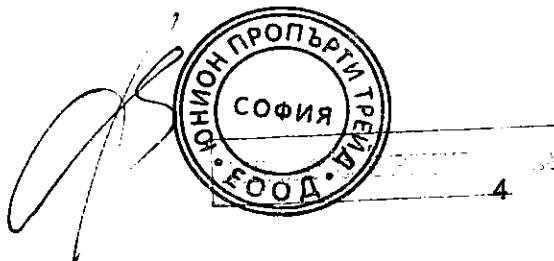
Върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството за 2011 г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството през текущата година.

По преценка на ръководството няма други съществени компоненти на разходите, които следва да се разгледат, за да се разберат резултатите от дейността на Дружеството през 2011 г.

Рисковете, които са имали или които, според очакванията на ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството са цитирани по-горе в Отчета за дейността.

IV. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ЗА 2011 ГОДИНА

Юнион Пропърти Трейд ЕООД отчита през 2011 г. нетна загуба след данъци в размер на 480 х.лв.



4

През годината дружеството е реализирало приходи и разходи от дейността си, както следва:

	01.04-31.12.2011 BGN '000
Нетни приходи от продажба, в т.ч.	
Приходи от услуги	-
Други приходи	1
	<u>1</u>
Финансови приходи	<u>47</u>
Общо приходи от дейността	<u><u>48</u></u>

Другите приходи включват получени застрахователни обезщетения (1 х.лв.).

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки (7 х.лв.) и лихви от данъчната администрация (41 х.лв.).

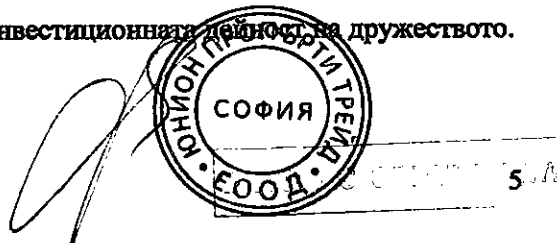
Разходи	01.04-31.12.2011 BGN '000
Разходи за външни услуги	81
Разходи за амортизации	212
Разходи за персонал	1
Разходи за материали	12
Други разходи	9
	<u>315</u>
Финансови разходи	
Разходи за лихви	270
в т.ч. към дружества от група	<u>270</u>
	<u>270</u>
Общо разходи за дейността	<u><u>585</u></u>

Разходите за материали са формирани от разходи за ел.енергия (8 х.лв.) и разходи за активи под стойностен праг (4 х.лв.)

Разходите за външни услуги включват разходи за консултантски услуги (23 х.лв.), местни данъци и такси (44 х.лв.), застраховки (3 х.лв.), текущ ремонт (4 х.лв.) и др.

В процеса на своята дейност дружеството ползва външни услуги, както при поддръжката на активите, така и услуги от административен, правен и финансов характер, предоставяни от външни специалисти.

Финансовите разходи за свързани с ползваните дългосрочни и краткосрочни заеми от свързани фирми за финансиране на инвестиционната дейност на дружеството.



Структура на активите

	31.12.2011 BGN '000	% от общо активи
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	8 018	
Активи по отсрочени данъци	57	
Общо нетекущи активи	8 075	82,42%
Текущи активи		
Вземания, в т.ч.		
Данъци за възстановяване	1 689	
	1 689	17,24%
Парични средства и парични еквиваленти	31	0,32%
Разходи за бъдещи периоди	2	0,02%
Общо текущи активи	1 722	17,58%
ОБЩО АКТИВИ	9 797	100,00%

Структура на пасивите

	31.12.2011 BGN '000	% от общо пасиви
Собствен капитал		
Основен капитал, записан	3 400	
Нетна загуба от текущата година	(480)	
	2 920	29,81%
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни задължения към свързани лица	5 227	53,35%
	5 227	53,35%
Текущи пасиви		
Задължения към свързани лица	1 649	15,83%
Задължения към доставчици	1	0,12%
	1 650	16,84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	9 797	100,00%

Върху размера на отчетените приходи от и разходи за дейността на дружеството за 2011г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи и разходи за дейността на дружеството през текущата година.



V. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

VI. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма събития след датата на баланса, които да повлияят съществено върху тълкуването на изложената информация.

VII. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основната задача пред Ръководството на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е да създаде условия и осигури наемането на площите в търговския център в съответствие със заложените в бизнес плана за 2012 г. обеми и срокове, с цел осигуряване на приходи от дейността и подобряване на финансовото състояние на дружеството.

В краткосрочен план не се предвиждат нови инвестиции в дълготрайни материални активи в дружеството. Към настоящия момент текущите задачи са свързани с поддръжка на съществуващите мощности в експлоатационна годност и добър търговски вид.

21 февруари 2012 г.

Управител:
Младен Матев





ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАНЪЦИ
ПРАВО

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложенния финансов отчет на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2011 година, отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за периода от 1 април 2011 година до 31 декември 2011 година, който е първи отчетен период за Дружеството, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения и информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството по негова преценка определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, 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, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит се провежда в съответствие със



Закон за независимия финансов одит и 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 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 получените от нас одиторски доказателства представляват 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 ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД към 31 декември 2011 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода от 1 април 2011 година до 31 декември 2011 година, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, пар. 4), ние сме се запознали с годишния доклад на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД за дейността на Дружеството за периода от 1 април 2011 година до 31 декември 2011 година. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 21 февруари 2012 година се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена



и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2011 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България.

АФА ООД
АФА ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Рени Георгиева Йорданова

Управител

Регистриран ДЕС, отговорен за одита

Николинка Йорданова Димитрова

Регистриран ДЕС, отговорен за одита



23 март 2012 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

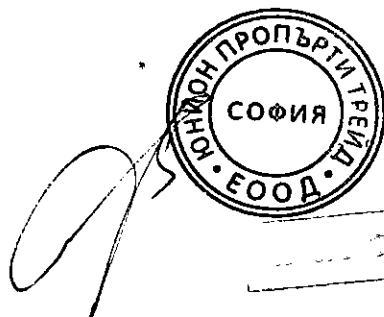


ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	6
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	7
3. НЕГНИ ПРИХОДИ	12
4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	12
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	13
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	13
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	13
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	14
9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	14
10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	14
11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	15
12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	16
13. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	16
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	17
15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	17
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	19
19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	21



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД
ЕООД
СОФИЯ

11.09.2012 г.

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за периода от 1 април до 31 декември 2011 година

	Приложения	от 01.04.2011 до 31.12.2011 BGN '000
Приходи		
Нетни приходи от продажби		1
Други приходи	3	1
Финансови приходи		
Приходи от лихви	4	47
		47
Общо приходи от дейността		48
Разходи		
Разходи за материали	5	(12)
Разходи за външни услуги	6	(81)
Разходи за амортизации	11, 12	(212)
Разходи за персонал, в т.ч.:	7	(1)
- разходи за възнаграждения		(1)
- разходи за осигуровки		-
Други разходи, в т.ч.:	8	(9)
		(315)
Финансови разходи, в т.ч.:		
Разходи за лихви и такси по заеми, в т.ч.:		(270)
- по заеми от дружества от група	9	(270)
		(270)
Общо разходи за дейността		(585)
Загуба преди данъци		(537)
Икономия от данъци върху печалбата	10	57
Загуба за годината		(480)

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Младен Минчев

Съставител:

Ваня Паназова



23.03.2012



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2011 година

	Приложения	31.12.2011 BGN '000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	11	8 018
Активи по отсрочени данъци	12	57
Общо нетекущи активи		8 075
Текущи активи		
Вземания		
Данъци за възстановяване	13	1 689
		1 689
Парични средства и парични еквиваленти		
В банки		30
В каса		1
	14	31
Разходи за бъдещи периоди	15	2
		2
Общо текущи активи		1 722
ОБЩО АКТИВИ		9 797
ПАСИВ		
Собствен капитал		
Основен капитал, записан		3 400
Нетна загуба от текущата година		(480)
	16	2 920
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни заеми към свързани лица	17	5 227
		5 227
Текущи пасиви		
Задължения към свързани лица	17	1 649
Задължения към доставчици	18	1
		1 650
Общо пасиви		6 877
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		9 797

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

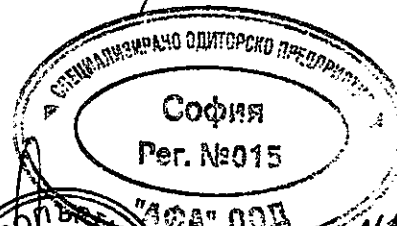
Финансовият отчет на страници от 1 до 23 е одобрен и подписан на 21 февруари 2012 г. от:

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Паназова



03. 2012

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за периода от 1 април до 31 декември 2011 година

Приложения
от 01.04.2011
до 31.12.2011
BGN '000

Парични потоци от оперативна дейност

Постъпления от клиенти	-
Плащания на доставчици	(1 683)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(4)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(44)
Получени лихви по депозити и разплащателни сметки	7
Платени банкови такси	(2)
Други постъпления/(плащания), нетно	(19)
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност	(1 745)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Покупки на инвестиционни имоти	(8 230)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност	(8 230)

Парични потоци от финансова дейност

Постъпления от емитиран капитал	3 400
Постъпления от заеми от свързани лица	6 606
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 006

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

31

Парични средства и парични еквиваленти на 1 април 2011

-

Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември

14

31

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Паназова



43. 03. 2012



ОБЩЕСТВЕНА

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2011 година

Приложение	Основен капитал, записан BGN '000	Нетна загуба от текущата година BGN '000	Общо собствен капитал BGN '000
Салдо на 1 април 2011	-	-	-
Нетна загуба за годината	-	(480)	(480)
Увеличение на капитала с парични вноски	3 400	-	3 400
Салдо на 31 декември 2011	16 3 400	(480)	2 920

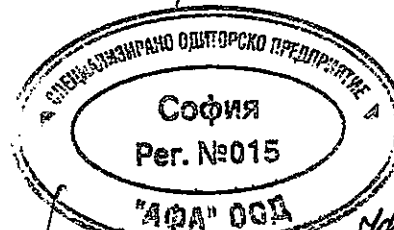
Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Папазова



23.03.2012



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 13.04.2011 г.

Собственост и управление

Към 31 декември 2011 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД 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.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев.

Към 31.12.2011 г. в дружеството няма нает персонал по трудови правоотношения.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;

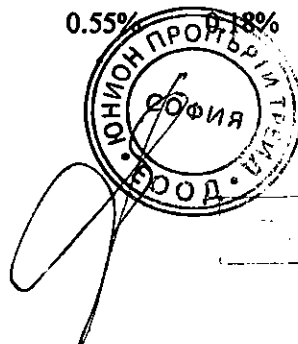
Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2009 – 2011 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2009	2010	2011
БВП в млн. лева	66,256	70,474	55,722*
Реален растеж на БВП	-5.00%	0.2%	2.3%
Инфлация в края на годината	0.6%	4.3%	-0.73%*
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.41	1.4779	1.4065
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.36	1.4728	1.5116
Безработица (в края на годината)	9.13%	9.24%	10%*
Основен лихвен процент в края на годината	0.55%	0.18%	0.22%

Източник БНБ.

*Данните са към 30.09.2011г.



2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансов отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от МС с ПМС № 256/ ДВ 86/ 26.10.2007 г. и в сила от 01.01.2008 г.

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 са представени в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго.

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

Настоящият финансов отчет на дружеството обхваща периода от датата на вписването му в регистъра на търговските дружества 31 март 2011 г. до 31 декември 2011 г..

Представянето на финансов отчет съгласно Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Отчетната 2011 г. е годината на учредяване на дружеството, поради което в настоящия финансов отчет не са представени показатели за предходна година като база за сравнение.



2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва в лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. В края на всеки месец паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват в лева като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третираат и представят като "финансови приходи" или "финансови разходи".

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от него и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните в сумата лихви.

Приходите от лихви по заеми и срочни депозити с инвестиционна цел се признават пропорционално на времевия период на лихвоносния актив на база метода на ефективната лихва.

2.5. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи, които се включват в отчета за приходи и разходи се състоят от: лихвени разходи, отрицателни курсови разлики, разходи (загуби) от инвестиции, банкови такси и комисионни по получени заеми.

Банковите такси за текущо обслужване на дейността на дружеството се представят като външни услуги.

2.6. Инвестиционни имоти

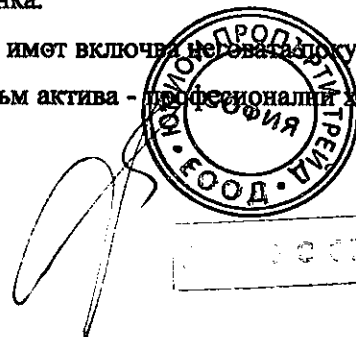
Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежавани от него недвижими имоти, които представляват:

- земи, притежавани с цел дългосрочно увеличаване стойността на капитала;
- земи, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване;
- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- сгради, които в момента не се ползват, но са в готов вид и се държат с цел да бъдат отдавани под наем;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащите към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта офис-оборудване (компютърна техника, офис-обзавеждане).

Когато инвестиционният имот включва част, която се използва в дейността, и част, която е предназначена за отдаване под наем, се извършва преценка дали тези части могат да се отчитат отделно и ако съществува такава възможност, същите се класифицират поотделно.

Инвестиционните имоти са представени в баланса по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата закупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - професионални хонорари,



комисионни за брокери, данъци по придобиване на имота и др. В първоначалната оценка се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи и други активи, без които инвестиционния имот не би могъл да осъществява предназначението си – отдаване под наем.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти. Земята не се амортизира.

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 25 г.
- компютърно оборудване и периферни устройства – 2 г.
- стопански инвентар и обзавеждане – 7 г.
- други активи – 7 г.

2.7. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца, се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция “банкови депозити”.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на инвестиционни имоти се включва в оперативната дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

2.8. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.



2.9. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се стпишат или редуцират.

2.10. Дружествен капитал и резерви

Юнион Пропърти Трейд ВООД е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния капитал. Собствениците на дружеството отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и учредителният акт не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

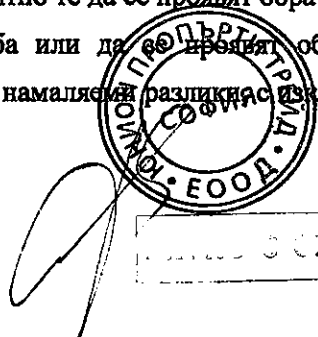
2.11. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2011 г. е 10 %.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднаат тези намаляеми разлики с изключение



на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2011 г. е приложена ставка от 10%.

3. НЕТНИ ПРИХОДИ

Другите приходи от продажби през 2011 г. в размер на 1 х.лв. включват получени застрахователни обезщетения.

4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансови приходи, по видове:

2011
BGN '000

Приходи от лихви, в т.ч.:

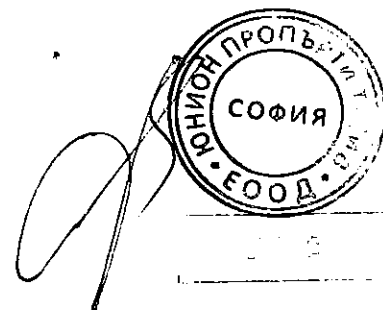
- лихви от данъчна администрация
- лихви по разплащателни сметки

40

7

Общо

47



5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2011 BGN '000
Електрическа енергия	8
Активи под стойностен праг	4
Общо	<u>12</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

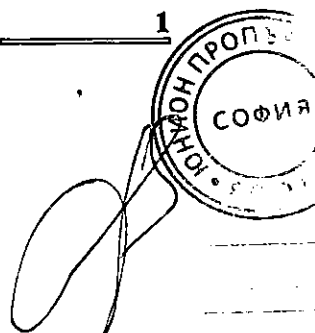
Разходите за външни услуги включват:

	2011 BGN '000
Местни данъци и такси	44
Консултантски услуги	23
Текущ ремонт и поддръжка	4
Застраховки	3
Услуги от трети лица (граждански договори)	3
Банкови такси	3
Одиторски услуги	1
Общо	<u>81</u>

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2011 BGN '000
Възнаграждения по договори за управление	<u>1</u>
Общо	<u>1</u>



8. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2011 BGN '000
Командировки	1
Други разходи	8
Общо	<u>9</u>

9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват:

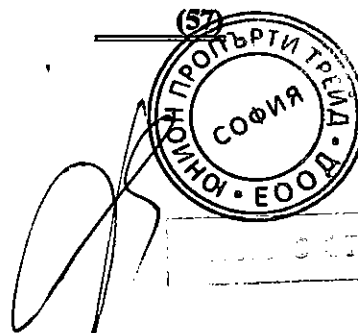
	2011 BGN '000
Разходи за лихви, в т.ч.:	270
- лихви по заеми от свързани лица от група	270
Общо	<u>270</u>

10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на икономията от данъци върху печалбата за 2011 г. са:

Отчет за приходи и разходи

	2011 BGN '000
Данъчна загуба за годината	<u>(571)</u>
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината -10%	-
Признати активи по отсрочени данъци, свързани с данъчна загуба	<u>(57)</u>
Общо икономия от данъци върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	<u>(57)</u>



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011 година

Равнение на икономията от данъци върху печалбата, определена спрямо счетоводния резултат

2011
BGN '000

Счетоводна загуба за годината	(537)
Данъци върху печалбата – 10 %	(54)
От непризнати суми по данъчна декларация:	
Свързани с увеличения	1
Свързани с намаления	(4)
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи	(57)

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земли и сгради	Машины и други ДМА	Общо
	2011	2011	2011
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност			
Салдо на 1 април 2011	-	-	-
Придобити	7,950	280	8,230
Салдо на 31 декември	7,950	280	8,230
Нагрупана амортизация			
Салдо на 1 април 2011	-	-	-
Начислена амортизация за периода	203	9	212
Салдо на 31 декември	203	9	212
Балансова стойност на 31 декември	7,747	271	8,018

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти: земя с балансова стойност 331 х.лв. и сграда, в т.ч. трайно прикрепени съоръжения с балансова стойност 7,416 х.лв.



Машините и другите активи включват инсталации и оборудване с балансова стойност 257 х.лв. и стопански инвентар в размер на 14 х.лв.

Преглед за обезценка

Към 31.12.2011 г. е направен преглед на инвестиционните имоти и на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия.

Справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2011 г. е около  х.лв.

12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

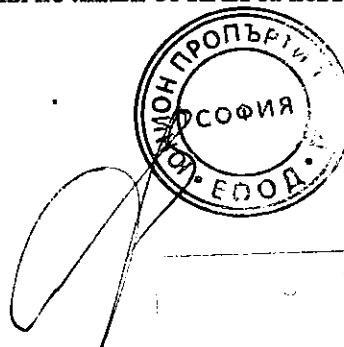
Признати отсрочени данъци към 31 декември:

	<i>временни разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>
	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данъчна загуба за пренасяне	<u>572</u>	<u>57</u>
Общо активи по отсрочени данъци	<u>572</u>	<u>57</u>

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

13. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2011 г. включват ДДС в размер на 1,649 х.лв., ефективно възстановен месец февруари 2012 г. и вземания по лихви от НАП за невъзстановен в срок ДДС в размер на 40 х.лв.



14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства са разпределени както следва:

	31.12.2011 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	30
Парични средства в каса	1
Общо	<u>31</u>

	31.12.2011 BGN '000
Парични средства лева	31
Парични средства в чуждестранна валута	-
Общо	<u>31</u>

15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

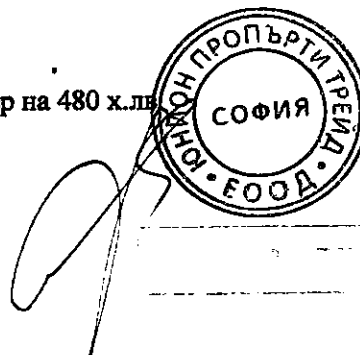
Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2011 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици общо 2 х.лв.

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2011 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 3,400 х.лв., разпределен в 34,005 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки. Дружеството е учредено с капитал от 500 лв. като в началото на м.април 2011 г. едноличният собственик на капитала Юнион Пропърти ЕАД увеличава основния капитал с парична вноска в размер на 3,400 х.лв.

Нетната загуба от текущата година е в размер на 480 х.лв.



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011 година

Придобилият от дружеството инвестиционен имот към 31.12.2011 г. не е отдаден под наем, което е повлияло основно за реализиране на загубата. Ръководството е в процес на преговори с потенциални наематели за стартиране през 2012 г. дейността на Търговския център, реализиране на приходи от наеми и капитализиране на дружеството.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица включват:

	31.12.2011 BGN '000
Получени дългосрочни заеми	5,227
в т.ч. лихви	205
Получени краткосрочни заеми	1,649
в т.ч. лихви	65
Общо	<u>6,876</u>

Към 31.12.2011 г. дружеството ползва заеми от свързани лица при следните условия:

Заемодател: Юнион Пропърти ЕАД

Договорена сума: 978 х.лв. (500 х.евро);

Падеж: 21.04.2012 г.;

Лихва: 6.0 %

Задължения към 31.12.2011 г.: общо 1,018 х.лв.,

в т.ч. :

- дългосрочни задължения – няма;

- краткосрочни задължения - 1,018 х.лв., в т.ч. лихви – 40 х.лв.

Заемодател: Юнион-Груп АД

Договорена сума: 606 х.лв. (310 х.евро);

Падеж: 01.03.2012 г.;

Лихва: 6.0 %

Задължения към 31.12.2011 г.: общо – 631х.лв. ,

в т.ч.:

- дългосрочни задължения – няма;

- краткосрочни задължения - 631 х.лв., в т.ч. 25 х.лв. лихви.



Заемодател: Юнион-Груп АД

Договорена сума: 5,022 х.лв. (2,567 х.евро);

Падеж: 18.04.2018 г.;

Лихва: 6.0 %

Лихвите са дължими заедно с главницата по заема.

Задължения към 31.12.2011г.: общо – 5,227 х.лв.,

в т.ч.:

- дългосрочни задължения – 5,227 х.лв., в т.ч. 205 х.лв. лихви;

- краткосрочни задължения - няма.

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2011 г. в размер на 1 х.лв. са към доставчици от страната свързани с получени услуги. Задълженията са левови, безлихвени и текущи.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и акционери.

Свързани лица на дружеството през 2011 г. са както следва:

Свързани лица

Вид на свързаност

Дружества, упражняващи контрол

Юнион – Пропърти ЕАД

Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала

Юнион-Груп АД

Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД

Лица, акционери на Юнион-Груп АД

Иван Тотев Радев

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011 година

Светослав Тотев Радев
Емануил Янков Манолов
Емил Иванов Иванов
РГС ЕООД
ДОЯН ЕООД
ИД ЕООД
Р и Ко ООД

Дружества, собственост на основни акционери

(други свързани лица)

Формънт Холдинг Лимитед, Кипър
Р и Ко Трейд ООД
ДОЯН Агро ООД

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)

Юнион Електрик ЕАД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Доян Лес ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД, Придобито 2011 г.
Черна Места ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Центриом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Уиндтех ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
УиндКа ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Трейддиом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Ветриом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Бяла места ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Брестиом АД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
МВЕЦ Маноле ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
МВЕЦ Полатово ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
МВЕЦ Марица ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Трейддиом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Мегастрой -2004 ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Геоенергопроект АД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД, придобито 2010 г.
Нета ЕООД	Дъщерно дружество на Брестиом АД
Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД, учредено 2011 г.
Юнион Билд АД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД, учредено 2011 г.
Леском Трейдинг ЕООД	Дъщерно дружество на Агроленд ЕООД
Европанел ЕООД	Дъщерно дружество на Агроленд ЕООД

Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Груп

Юнион Ленд ООД

Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД



Асоциирани дружества за групата Юнион Груп
Дунав Турс АД

Дружеството е осъществявало сделки и операции със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	2011 BGN '000
Доставки на услуги от свързани лица	
- дружества, упражняващи контрол	1
Получени заеми от свързани лица	
- дружества, упражняващи контрол	6,606
Разходи за лихви по получени заеми	
- дружества, упражняващи контрол	270

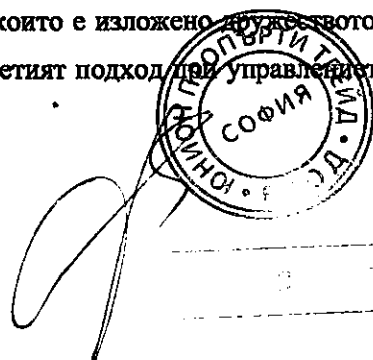
Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 17.

20. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.



Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. Еурото е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон.

31 декември 2011 г.	в EUR BGN '000	в BGN BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи	-	31	31
Финансови пасиви	6,876	1	6,877

Кредитен риск

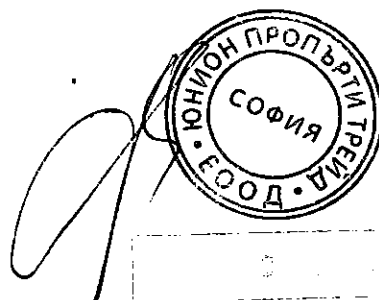
Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като дружеството не е осъществявало търговска дейност и няма вземания от търговски контрагенти.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството не е изложено на лихвен риск за финансовите си активи, тъй като те не са в съществен размер и включват основно парични средства по разплащателни сметки.

За финансовите пасиви, представляващи получени заеми с фиксиран лихвен процент, дружеството е изложено на лихвен риск спрямо пазарните нива на лихвените проценти. Този риск се смекчава от обстоятелството, че кредитите са предоставени от свързани лица, което дава възможност при съществена промяна на пазарните лихвени нива да се направи промяна в действащия лихвен процент.

31 декември 2011 г.	с плаващ лихвен % BGN'000	с фиксиран лихвен % BGN'000	безлихвени BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи	-	30	1	31
Финансови пасиви	-	6,606	271	6,877



Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задължнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

31 декември 2011 г.	На издаване	До 1 м.	От 6 до 12 месеца	Над 5 години	ОБЩО
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	31	-	-	-	31
Финансови пасиви	-	1	1,649	5,227	6,877

Съгласно плановете за развитие на дружеството и очакванията на ръководството са притежаваният от дружеството инвестиционен имот да бъде отдаден под наем на оперативен лизинг, с постъпленията от който ще бъдат погасени ползваните дългосрочни заеми.

Справедливи стойности

Справедливата стойност представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез други оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.



Company of  **UNION GROUP**

Юнион Пропърти Трейд ЕООД
София 1606
бул. "Ген. Тотлебен" № 30-32, ет. 7
Тел: 02 9153 810
Факс: 02 9153 843
e-mail : office@uniongroup.bg