

- стопанисване и продажба на недвижими имоти;
- строителство на административни, търговски, обществени и жилищни сгради;
- обзавеждане и реконструкции.

От учредяването си през 2006 г. до 31.12.2011 г. дружеството не е осъществявало дейност.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, оказващи влияние върху дейността на дружеството, за периода 2009 – 2011 г. са представени в таблица по-долу:

Показател	2009	2010	2011
БВП в млн. лева	66,256	70,474	55,722*
Реален растеж на БВП	-5%	0.2%	2.3%
Инфлация в края на годината	0.6%	4,3%	-0.73%*
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.40550	1.4779	1.4065
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.36409	1.4728	1.5116
Основен лихвен процент в края на годината	0.55%	0.18%	10%*
Безработица (в края на годината)	9.13%	9.24%	0. 22%

Източник: БНБ

*данните са към 30.09.2011г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Юнион билд” АД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от МС с ПМС № 251/ 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.

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.

Действащо предприятие

“Юнион билд” АД е учредено с цел реализиране на инвестиционен проект за изграждане на многофункционална сграда с офисна, търговска и жилищна част, за чиято реализация съществуват определени несигурности към датата на изготвянето на този финансов отчет (Приложение № 7). Въпреки това, годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие, поради възможност в близко бъдеще благоприятно развитие на икономическата ситуация в страната. Ръководството не планира ликвидация на дружеството, тъй като очаква подобрене по отношение на инвестициите в недвижима собственост.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2010 финансова година.

2.3. Разходи

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

Финансовите разходи, които се включват в отчета за приходите и разходи се състоят от: лихвени разходи, банкови такси и комисионни.

2.4. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на дружеството към 31.12.2011 г. се състоят единствено от предоставени аванси на доставчици за придобиване на недвижими имоти (земя), обезценени изцяло през 2011 г. (Приложение № 7).

Обезценка на дълготрайни материални активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите.

2.5. 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.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите и таксите по получени инвестиционни кредити и банкови гаранции се включват като плащания към финансовата дейност, а лихвите и таксите по заеми за оборотни средства се включват като плащания за оперативна дейност.

2.6. 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.

2.7. 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 отпишат или редуцират.

2.8. Акционерен капитал и резерви

“Юнион билд” АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си акционерен капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд „Резервен” (законов резерв), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

2.9. 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 % (2010 г. – 10 %).