Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2013г.
на „Юник София Дивелъпмънт" ЕООД

I.Учредяване и регистрация

Предприятието "ЮНИК СОФИЯ ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕООД, гр.София, е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 24.07.2009г. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1404, район р-н Триадица, ж.к. Манастирски ливади-изток, бл. 73, вх. Б, ет. 5, ап. 23.

Дружеството се представлява и управлява от Спас Веселинов Иванов.

Дружеството има предмет на дейност ПОКУПКА И ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; РАЗРАБОТВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ, КОНСУЛТАЦИИ; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; СТРОИТЕЛСТВО, ИЗГРАЖДАНЕ, РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ; ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО, ПОСРЕДНИЧЕСТВО; МАРКЕТИНГ, РЕКЛАМА И КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ВНОС И ИЗНОС; ВЪНШНА И ВЪТРЕШНА ТЪРГОВСКА И ИКОНОМИЧЕСКА ДЕЙНОСТ В ПЪЛЕН ОБЕМ, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОН ДЕЙНОСТ, ЗА КОЯТО НЕ СЕ ИЗИСКВА СПЕЦИАЛНО РАЗРЕШЕНИЕ.

II.Счетоводна политика

***1** .База за изготвяне*

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Годишният финансов отчет за 2013г. на "ЮНИК СОФИЯ ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕООД е изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46 от 2005г. и изменени и допълнени с ПМС №251/17.10.2007г. в сила от 01.01.2008г.

***2**.Счетоводни принципи*

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване и действащо предприятие.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, както това е посочено на съответните места.

***3.**Функционална валута и представяне на сделките в чуждестранна валута*

Дружеството води счетоводството си и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България- националния лев.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуж-дестрана валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Към 31 декември 2013г. паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, се включват в отчета за приходите и разходите, в момента на възникването им, като се третират като финансови приходи (разходи).

***4.**Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки*

Приложението на националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

***5.** Управление на финансовите рискове*

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е риска, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е риска, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е риска, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Дейността на дружеството не е изложена на финансови рискове включващи ефектите от промяна на валутните курсове, лихвени проценти по търговски кредити.

Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства и може да осигури своевременно погасяване на задълженията си.

***6.** Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс*

***6.1** .Нетекущи (дълготрайни) активи*

***6.1.1.**Първоначално оценяване*

При първоначалното придобиване нетекущите (дълготрайни) активи се оценят по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички други преки разходи необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават критериите на нетекуш актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.

***6.1.2.**Последващи разходи*

Дружеството признава в стойността на съответния актив, последващите разходи, свързани с дълготрайния материален актив, когато е вероятно, че тези разходи ще доведат до бъдещи икономически изгоди на тази от първоначално оценената стандартна ефективност. Всички други последваши разходи се признават за разход през периода, през който са направени

***6.1.3.**Последващо оценяване*

Дълготрайните материални и нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, и намалена с размера на начислената амортизация и натрупаната загуба от обезценка.

Балансовите стойности на дълготрайните материални и нематериални 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.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като

намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

6.1.4. *Амортизацията* на дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи е начислявана, като последователно е прилаган линейния метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. Самостоятелно функциониращите активи, които се състоят от отделни разграничими компоненти, се амортизират съобразно полезния живот на тези компоненти. Амортизационите норми се определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. По групи активи са прилагат следните срокове на полезен живот:

-Административни и производствени сгради - 25 години;

-Съоръжения - 25 години;

-Машини, произв.оборудване и апаратура - 3 - 4 години;

-Автомобили - 4 години;

-Други транспортни средства - 10 години;

-Компютри, периферни устройства за тях, софтуер и право за ползване на софтуер, мобилни телефони - 2 години;

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и призната обезценка.

Дългосрочните финансови активи са оценени по справедлива цена.

6.2.*Текущи (краткотрайни) активи*

6.2.1.*Материални запаси*

Материалите при тяхното закупуване се оценяват по цена на придобиване, формирана от всички разходи по закупуването и други разходи направени във връзка с доставянето им.

Оценката на потреблението е извършена по метода на средно претеглена цена.

Стоково-материалните запаси в баланса се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализуемата стойност.

6.2.2.*Търговски и други вземания*

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31.12.2013г. и намалени с начислената обезценка за някои несъбираеми и трудно събираеми вземания.

6.2.3.*Парични средства*

Паричните средства на дружество в лева са оценени по номинална стойност, а във валута са оценени по централния курс на БНБ към 31.12.2013г.

6.3. *Собствен капитал*

Основния капитал е представен по неговата номинална стойност и съотвества на актуалната му съдебна регистрация към 31.12.2013г.

6.4. *Провизии и сходни задължения*

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най - добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриването на текущото задължение към датата на баланса. Дружеството признава като задължение провизии за пенсии и други подобни задължения. Провизията за неизползвани отпуски е задължението изчислено като недисконтирана сума на оценените разходи за платен годишен отпуск, които ще бъдат изплатени на служителите при ползването му в следващи периоди.

6.5. *Задължения към доставчици и други задължения.*

Задълженията към доставчици и други задължения в лева са отчетени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута са оценени в лева по заключителния курс на БНБ към 31.12.2012г.

6.5.1. *Привлечени финансови ресурси.*

-Заеми от предприятия от група - представени са по цена на придобиване (номинална сума), разпределени в баланса със срок на погасяване до 1 година и над 1 година от датата на баланса, в едно с дължимата лихва.

7. *Признаване на приходи и разходи*

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходи става при спазване на принципа на съпоставимост между тях.

Приходите във валута са отчетени по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за който се отнасят.

8. *Данъчно облагане.*

Съгласно българското законодателство за 2013 година дружеството се облага с корпоративен данък в размер на 10 % върху данъчната печалба.

III. Пояснителни сведения

1. *Други инвестиции*

Дружеството участва в инвестиция класифицирана като Други инвестиции в размер на 9 044 хил.лв. Инвестицията е за закупуване на поименни акции.

2. Вземания

Вземания	**2013г. в хил.лв.**	**2012г. в хил.лв.**
Вземания от предприятия от група	0	0
ОБЩО	**0**	**0**

3. Инвестиции

Инвестиции	**2013г. в хил.лв.**	**2012г. в хил.лв.**
Други инвестиции	9044	9 044
ОБЩО	**9044**	**9 044**

4. *Парични средства*

Парични средства	**2013г. в хил.лв.**	**2012г. в хил.лв.**
В брой	0	0
В банки	-	-
ОБЩО	**0**	**0**

5. *Собствен капитал*

Към 31 12.2013г. регистрираният капитал на "ЮНИК СОФИЯ ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕООД е в размер на 5 хил.лв.

6. *Задължения*

Задължения	2013г. в хил.лв.	2012г. в хил.лв.
1.Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	8 923	8 261
до 1 година	-	-
над 1 година	8 923	8 261
2. Задължения към предприятия от група	2	2
до 1 година	2	2
3.Други задължения, в т.ч.	2 862	2 861
Над 1 година	2 862	2 861

-Задълженията към финансови институции са свързани с получен банков кредит;
-Други Задължения - задължение на дружеството по сключен договор за Цесия.

7. *Приходи и разходи*

7.1. *Финансови разходи*

Финансови разходи	**2013г. в хил.лв.**	**2012г. в хил.лв.**
Разходи за лихви и други финансови разходи	662	693
в т.ч.:		
Други финансови разходи		
ОБЩО	**662**	**693**

8. *Данъци върху печалбата.*

Счетоводният финансов резултат на дружеството за 2013г. е преобразуван за данъчни цели, като резултатът е данъчна загуба.

Дата: 24.03.2014г.
Гр. София

Съставител:.....
/ Силвия Петрова/

Управител:.....
/ Спас Иванов /