"БЪЛГАРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ" ЕООД

гр.София -1111, ул. "Лидице" № 16, бл. 261, вх. В, ет. 1, тел.: 02/870-92-98, 0888/ 255-779

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

НА **"ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД**

гр. СОФИЯ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **"ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД**, гр. СОФИЯ, включващ счетоводен баланс към 31 декември 2007 година и отчет за доходите, отчет за паричния поток, отчет за собствения капитал за годината, приключила на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с националното счетоводно законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия независимо дали се дължат измама или грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

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 беше проведен в съответствие с 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 грешка или измама. При извършването на тази оценка на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето на достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези условия, но не с цел изразяване 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 на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Вярно с оригинала
Представляващи: /И. Георгиева/ /М. Христова/ /Н. Попов/ за Комисията

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **"ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД** към 31 декември 2007 година, както и за резултатите от неговата дейност и за паричните потоци за годината, приключила на тази дата, в съответствие с Националното счетоводно законодателство.

Обръщаме внимание на факта, че избрания по Международен счетоводен стандарт 16 – Имоти, машини и съоръжения алтернативен подход за оценка на дълготрайните материални активи по тяхната справедлива стойност не е спазен и не е приложен във финансовия отчет за 2007 г.

Мнение, относно съответствието между годишния доклад за дейността и финансовия отчет

По наше мнение, финансовата информация за 2007 година, съдържаща се в годишния доклад за дейността на **"ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД** е в съответствие с финансовия отчет на дружеството за същия отчетен период.

21.03.2008 г.
гр. София
одитор

Мая Начкова
Дипломиран експерт – счетоводител, регистриран

Вярно с оригинала.
Представляващи:

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на "ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД

към 31.12.2007 г.

АКТИВИ			КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Раздели, групи статии	Сума (хил.лв.)		Раздели, групи статии	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
Нетекущи активи			**Капитал**		
Имоти, машини и съоръжение	2 523	210	Основен капитал	765	131
Инвестиционни имоти	6 262	1 978	Общи резерви	2921	2 811
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 176	732	Допълнителени резерви	6 262	0
Дългосрочни вземания	6 578	2 002	Неразпределена печалба 3627 + 2352 ПрР	5 979	1 209
Общо:	**16539**	**4922**	Непокрита загуба	-3 625	-479
Текущи активи			Текуща печалба	3 155	1 161
Материални запаси	22	2	**Общо:**	**15 457**	**4 833**
Вземания от клиенти и предоставени аванси	155	45	**Дългосрочни пасиви от свързани лица**	**1 659**	**0**
Вземания от свързани лица	56	0	**Текущи пасиви**		
Данъци за възстановяване	211	0	Задължения към доставчици и клиенти по аванси	378	14
Други	98	1	Текущи данъчни задължения	371	158
Парични средства и еквиваленти	804	37	Задължения към персонала	2	2
Общо:	**1346**	**85**	Други	18	0
			Общо:	**769**	**174**
Всичко активи	**17885**	**5007**	**Всичко капитал и пасиви**	**17 885**	**5 007**

Дата: 28.02.2008 г.

Съставител: Недка Илиева

Управител:
Вълко Вълев
Илияна Георгиева
Веселин Милев
Николай Попов

Заверил съгласно доклад: Мая Начкова , д.е.с., регистриран одитор
21.03.2008 г.

0436 Мая Начкова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД
към 31.12.2007 г.

Показатели	Основен капитал	Общи резерви	Допълнителни резерви	Резерв от последваща оценка	Печалба	Загуба	Общо
	1	2	3	4	5	6	7
Салдо в началото на периода	131	2 811	0	1 038	1 332	-479	4 833
Изменения за сметка на собствениците при бизнескомбинация	634	110	6 262	1 314	2 295	-3 146	7 469
Текущ финансов резултат за периода	0	0	0	0	3155	0	3 155
Салдо в края на периода	765	2 921	6 262	2 352	6 782	-3 625	15 457

Дата: 28.02.2008 г.

Съставител: Недка Илиева

Управители:
1. Вълко Вълев
2. Илияна Георгиева
3. Веселин Милев
4. Николай Попов

Заверил съгласно доклад: Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор
21.03.2008 г.

0436 Мая Начкова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

на "ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД

към 31.12.2007 г.

Наименование	Текуща година	Предходна година
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6476	1914
Плащания на доставчици	-5446	-37
Плащания за възнаграждения и осигуровки	-36	-11
Плащания за данъци	-378	0
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**616**	**1866**
Парични потоци от инвестиционна дейност	**0**	**-35**
Плащания за инвестиционна дейност	0	-35
Финансова дейност		
Постъпления от получени и предоставени заеми	211	0
Плащания по получени и предоставени заеми	-60	-1803
Нетен паричен поток от финансова дейност	**151**	**-1803**
Парични средства в началото на периода	37	9
Парични средства в края на периода	**804**	**37**

Дата: 28.02.2008 г.

Съставител: Недка Илиева

Управители:
1. Вълко Вълев
2. Илияна Георгиева
3. Веселин Милев
4. Николай Попов

ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ АД * СОФИЯ

Заверил съгласно доклад: Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор

21.03.2008 г.

0436 Мая Начкова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
на "ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ" АД
към 31.12.2007 г.

Наименование	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година
а	1	2
Приходи от дейността	**6 560**	**1 715**
Нетни приходи от продажба на стоки	6 129	1 715
Нетни приходи от продажба на услуги	33	0
Други приходи от продажби	398	0
в т.ч от наеми	398	0
Балансова стойност на продадените активи	**-1 888**	**-251**
Разходи за дейността	**-1 078**	**-188**
Разходи за материали	-234	0
Разходи за външни услуги	-1 889	-20
Разходи за амортизация	-493	-152
Разходи за възнаграждения	-35	0
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	1 852	0
Други разходи	-279	-15
Финансови приходи	**184**	**44**
Приходи от лихви	184	44
Финансови разходи	**-46**	**0**
Разходи за лихви	-44	0
Други разходи по финансови операции	-2	0
Извънредни приходи	**23**	**0**
Извънредни разходи	**-141**	**0**
Данъци	**-459**	**-159**
Нетна печалба(загуба) след облагане с данъци	**3 166**	**1 161**

Дата: 28.02.2008 г.

Съставител: Недка Илиева

Управители: 1. Вълко Вълев
2. Илияна Георгиева
3. Веселин Милев
4. Николай Попов

ЮНАЙТЕД ПРОПЪРТИС БГ АД София

Заверил съгласно доклад: Мая Начкова, д.е.с., регистриран одитор

21.03.2008 г.

0436 Мая Начкова Регистриран одитор

Вярно с оригинала
Представляващи: / И. Георгиева / М. Христов / Н. Попов, за Конино АД /

Годишен доклад за дейността на
„ Юнайтед пропъртис БГ" АД
01.01.2007 г. – 31.12.2007 г.

Наименование: „ Юнайтед пропъртис БГ" АД

Седалище : гр. София р – н Красно село бул." Ген. Тотлебен" № 85- 87

Адрес за кореспонденция : гр. София , р - н 'Красно село" бул.."Тотлебен"85-87

Предмет на дейност : Отдаване под наем на недвижими имоти – индустриални, складови, търговски, офисни, жилищни, както и на движими вещи; посредничество и представителство; търговска дейност в страната; покупка, строителство, реконструкция, обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаването им под наем или продажба; транспортни услуги и услуги със строителна механизация; както и всички сделки , разрешени от закона.

Капитал: Основен капитал 765 176 лв.
Управление : едностепенна система на управление , съвет на директорите
Вълко Стоянов Вълев ЕГН 6104015765 - председател , Илияна Николаева Георгиева ЕГН 7807115791 зам. председател, Веселин Милев Милев, ЕГН 6302245766, и „ Конико" АД, рег по ф.д.№ 11170/1998 г. по описа на на СГС, представлявано от Николай Павлинов Попов, ЕГН 6910265968.

Дейност : Отдаване под наем на недвижима собственост , подобрения и реконструкция на собствените имоти, продажба на собствени недвижими имоти . Приходната му част от основната дейност е на стойност 6 560 х.лв.

Намерения : за 2008 г. дружеството продължава да подобрява и реконструира собствени недвижими имоти , и да ги отдава под наем, както и да продава ненужни такива.

Анализ на резултатите от дейността на „ Юнайтед пропъртис БГ"" АД
за 2007 г.

Обща ликвидност =Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения = 1346 / 769 = 1,75 пъти
Задлъжнялост = Пасиви / Собствен капитал = 2428/15457 =0,15708 пъти
Рентабилност на СК = Фин.р-т / СК =3155/15457= 20,41%
Рентабилност на нетните приходи от продажби = Фин.р-т / нетните приходи от продажби =3155/6560=48,08%.

Съвет на директорите.: **/Вълев/**
/Георгиева/
/Милев/
/Попов/

Верно с оригинала
Представляващи „Юнайтед пропъртис БГ" АД
/Вълев/ – /Н. Георгиева/ /М. Христов/ /Н. Попов/