

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	14
4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	14
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	14
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	14
7. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	14
8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	15
9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	16
11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	16
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	17
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	17
14. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	17
15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	18
16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	18
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	18
18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
20. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	20
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	21
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
24. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	23
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24
26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	27

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Европанел ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление с.Пролеша, община Божурище, ул. Христо Ботев, Индустриална зона. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 131213307. Съдебната регистрация на дружеството е от 2004. г., решение № 1/08.03.2004 г. на Софийски Окръжен съд. Последните промени в съдебната регистрация на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества с решение № 6 от 27.03.2007 г., а в органите за управление на 04.12.2013 г.

Собственост и управление

Към 31.12.2014 г. едноличен собственик на капитала е Агроленд ЕООД, което е част от икономическата Група Юнион Пропърти, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

Годишният финансов отчет на Европанел ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД, които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Чавдар Георгиев Илиев.

Към 31.12.2014 г. и 31.12.2013 г. в дружеството няма нает персонал по трудови правоотношения.

Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството включва отдаване под наем на собствени недвижими имоти и производствени машини и оборудване за дървопреработка.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2012 – 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2012	2013	2014
БВП в млн. лева *	80,044	80,282	82,029
Реален растеж на БВП **	0.5	1.1	1.9
Инфлация в края на годината *	2.8	-0.9	-2.0
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.52	1.47	1.47
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.48	1.42	1.61
Основен лихвен процент в края на годината	0.03	0.02	0.02
Безработица (в края на годината) *	11.4	11.8	10.7

* предварителни данни за 2014 г.,

** предварителни данни към 30.09.2014 г.

източник: БНБ, НСИ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Европанел 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.

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

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2013 финансова година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ 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 във 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 продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

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.

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.

Финансовите приходи, които се включват в отчета за приходи и разходи, се състоят от лихвени приходи.

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, обезценки на финансови активи, отрицателни курсови разлики, банкови такси и комисионни по получени заеми.

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

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. подобни разходи.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода и/или промяна на функционалното предназначение на актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив, който е бил обект на ремонт и реконструкция.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Полезният живот по групи активи е определен, както следва:

- машини и съоръжения – 7-14 години.

През 2012 г. е направена промяна в остатъчния полезен живот на дълготрайните материални активи.

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. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към ”разходи за амортизация”.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “дълготрайните материални активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към “нетни приходи от продажби”, а балансовата стойност - към “балансирана стойност на продадени активи”.

2.7. Инвестиционни имоти

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

- сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;

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 покупната цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени - 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.

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 се признават като текущи разходи за периода, през който са погасени.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти.

Полезният живот по групи активи е определен, както следва:

- сгради – 50 години;
- съоръжения (инфраструктурни обекти) – 45 години;
- машини и съоръжения – 16 години.

През 2012 г. е направена промяна в остатъчния полезен живот на инвестиционните имоти.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от: цената на придобиване и нетната реализуема стойност.

Цената на придобиване включва всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойността), както следва:

- материали в готов вид и стоки – всички доставни разходи, които включват покупна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното ползване/продажба вид;
- готова продукция и незавършено производство – преките разходи на материали и външни услуги (преработка на ишлема), с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходи и разходи към “Разходи за обезценка на финансови активи”.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки.

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца, се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция “банкови депозити” и не се включват в наличностите от парични средства и еквиваленти в отчета за паричните потоци.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи се включва в оперативна дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- лихвите и таксите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания към финансовата дейност, а лихвите и таксите по заеми за оборотни средства се включват като плащания за оперативна дейност.
- блокираните парични средства се включват като част от паричните средства и еквиваленти, но се представят отделно на лицевата страна на отчета за паричните потоци.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Дружествен капитал и резерви

Европанел ЕООД 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 дружественият договор не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

2.14. 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 2014 г. е 10 % (2013 г. – 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 приспаднат 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 31.12.2014 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2013 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от услуги през 2014 г. в размер на 61 х. лв. (2013 г.: 210 х.лв.) включват приходи от наем на инвестиционни имоти и на дълготрайни материални активи.

Приходите от продажба на стоки през 2014 г. на стойност 222 х. лв. са от продажба на дървен материал с балансова стойност 215 х. лв. (2013 г.: приходи - 217 х. лв., балансова стойност на продадени стоки - 211 х. лв.).

4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи през 2014 г. на стойност 1 х. лв. са постъпления на лихви по разплащателни сметки (2013 г.: няма).

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Консултантски и счетоводни услуги	6	6
Местни данъци и такси	3	3
Одиторски услуги	2	2
Застраховки	1	2
Други	1	1
Общо	13	14

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонал включват възнаграждения по договор за управление - 2 х. лв. (2013 г.: 2 х. лв.).

7. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Обезценка на търговски вземания (Приложение № 12)	159	88
Лихви по заеми от свързани лица	52	61
Общо	211	149

8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти разхода за данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

<i>Отчет за приходи и разходи</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данъчна загуба за годината по данъчна декларация	(8)	21
Текущ разход за данък върху печалбата – 10%	-	2
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики през годината	-	2
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходите и разходите	-	4
<i>Равнение разход за данъци върху печалбата, определени спрямо счетоводния резултат</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Счетоводна загуба за годината	(218)	(45)
Данъци върху печалбата – 10 % (2013 г.: 10 %)	(22)	(5)
От непризнати суми по данъчна декларация, свързани с увеличения	21	9
За данъчна загуба, върху която не е признат актив по отсрочен данък	1	
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходите и разходите	-	4

9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Машини, съоръжения и оборудване</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 1 януари	1,270	1,269
Придобити	-	1
Салдо на 31 декември	1,270	1,270
<i>Нагрупани амортизации</i>		
Салдо на 1 януари	1,027	955
Начислена амортизация за годината	37	72
Салдо на 31 декември	1,064	1,027
Балансова стойност на 1 януари	243	314
Балансова стойност на 31 декември	206	243

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 703 х. лв.

Към 31.12.2014 г. ръководството на дружеството е направило преглед на балансовата стойност на дълготрайните материални активи, в резултат на който не са установени условия за обезценка.

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Сгради		Съоръжения		Общо	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	924	924	211	211	1,135	1,135
Придобити	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	<u>924</u>	<u>924</u>	<u>211</u>	<u>211</u>	<u>1,135</u>	<u>1,135</u>
Надрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	225	207	53	47	278	254
Начислена амортизация за годината	19	18	5	6	24	24
Салдо на 31 декември	<u>244</u>	<u>225</u>	<u>58</u>	<u>53</u>	<u>302</u>	<u>278</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>699</u>	<u>717</u>	<u>158</u>	<u>164</u>	<u>857</u>	<u>881</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>680</u>	<u>699</u>	<u>153</u>	<u>158</u>	<u>833</u>	<u>857</u>

Инвестиционните имоти представляват: производствени сгради с балансова стойност 680 х. лв. и съоръжения (котелни и сушилни съоръжения и инфраструктурни обекти - пътища, огради и настилки) с балансова стойност 153 х. лв.

Инвестиционните имоти са предоставени по договор за оперативен лизинг със срок до края на 2016 г.

Към 31.12.2014 г. ръководството на дружеството е направило преглед на балансовата стойност на инвестиционните имоти, в резултат на който не са установени условия за обезценка.

11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN '000	BGN '000
Дъбови дъски	47	116
Паркет	18	8
Заготовки за паркет	2	18
Предоставен дървен материал за обработка на ишлеме	-	30
Общо	<u>67</u>	<u>172</u>

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN '000	BGN '000
Дългосрочни вземания от клиенти	71	141
Краткосрочни вземания от клиенти	371	300
Обезценка на краткосрочни вземания	(247)	(88)
Общо	195	353

Вземанията от клиенти към 31.12.2014 г. са с отчетна стойност в размер на 442 х. лв. (31.12.2013 г.: 441 х. лв.), от които 71 х. лв. са с договорен срок на получаване над една година (31.12.2013 г.: 141 х. лв.), и представляват вземания по наемни вноски по оперативен лизинг на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти. Вземанията са левови и безлихвени.

Част от вземанията на стойност 389 х. лв. (31.12.2013 г. – 389 х. лв.) са възникнали през периода ноември 2007 - февруари 2009 г. За тези вземания дружеството има подписано споразумение с клиента за разсрочено погасяване (от месец юли 2011 г. до месец декември 2016 г.). Към 31.12.2014 г. част от разсрочените вземания (платими до тази дата) в размер на 247 х. лв. са просрочени и същите са обезценени на 100 %, в т.ч. обезценка през 2014 г. - 159 х. лв. и през 2013 г. - 88 х. лв. (31.12.2013 г.: просрочени вземания 176 х. лв., обезценени на 50% през 2013 г., отчетена обезценка 88 х. лв.).

Вземанията са обезпечени с:

- особен залог на стоково-материални запаси на стойност 303 х.лв.;
- ипотека на недвижим имот (земя) с пазарна стойност 115 х.лв.;

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия към 31.12.2014 г. са от Леском Трейдинг ЕООД по предоставен краткосрочен заем в размер на 3 х. лв., със срок на погасяване 20.10.2015 г. (31.12.2013 г.: няма).

14. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване на дружеството към 31.12.2014 г. включват надвнесен корпоративен данък в размер на 1 х. лв. (31.12.2013 г.: ДДС за възстановяване 13 х. лв.).

15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Други вземания към 31.12.2014 г. няма, а към 31.12.2013 г. са в размер на 21 х. лв., представляващи предоставено финансово обезпечение в полза на банка за гарантиране задължение на трето лице по издадена банкова гаранция с краен срок на погасяване 23.07.2014 г.

16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди, които ще бъдат признати като текущи разходи през следващите 12 месеца от датата на баланса, включват застраховки в размер на 1 х. лв. (31.12.2013 г.: 1х. лв.)

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки в лева	2	15
Парични средства по разплащателни сметки в евро	-	1
Общо	2	16

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2014 г. регистрираният дружествен капитал на Европанел ЕООД възлиза на 400 х. лв. (31.12.2013 г.: 400 х. лв.), разпределен в 4,000 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки.

Едноличен собственик на капитала е Агроленд ЕООД, дружество от групата на Юнион Пропърти.

Натрупани печалби от минали години

Натрупаните печалби от минали години включват неразпределените нетни печалби от предходни години в размер на 7 х. лв. (31.12.2013 г.: 56 х. лв.).

Нетната загуба от текущата година е в размер на 218 х. лв. (2013 г.: загуба 49 х. лв.).

Действащо предприятие

През 2013 и 2014 г. дружеството реализира загуби общо в размер на 267 х. лв., основно поради отчитане на значителни по размер обезценки на вземания и лихвени разходи (Приложение № 12). Поради това собственият капитал на дружеството към 31.12.2014 г. е под размера на регистрирания основен капитал с 211 х. лв. Ръководството на дружеството е предприело мерки за подобряване на финансовото състояние и капитализирането му:

- увеличаване на приходите от наеми през 2015 г.;
- подобряване на капиталовата структура чрез предприемане на действия за капитализиране на задължението (заем) към Агроленд ЕООД;
- водят се преговори при евентуалната продажба на дружеството на нов собственик да бъде договорено и известно редуциране на задълженията на дружеството (Приложение № 26).

Намеренията на ръководството на дружеството и на потенциалния нов собственик (Приложение № 26) са дружеството да продължи да изпълнява основната си дейност.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица включват:

	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Получени дългосрочни заеми	1,005	1,111
<i>в т.ч. лихви</i>	231	260
Получени краткосрочни заеми	98	141
<i>в т.ч. лихви</i>	-	2
Общо	1,103	1,252
в т.ч. :		
- дългосрочна част	-	515
- краткосрочна част	1,103	737

Към 31 декември дружеството ползва заеми от свързани лица при следните условия:

Заемодател: Агроленд ЕООД

Договорена сума: 530 х. лв. (271 х. евро);

Падеж: 31.03.2015 г.;

Лихва: 4.5% (до 01.07.2014 г. - 6.5 %),

Задължения към 31.12.2014 г.: общо 743 х. лв. (31.12.2013 г.: 723 х. лв.),

в т.ч. :

- дългосрочни задължения - няма (31.12.2013 г.: главница 515 х. лв.);
- краткосрочни задължения - 743 х. лв., в т.ч. лихви 228 х. лв. (31.12.2013 г.: лихви 208 х. лв.)

Заемодател: Юнион-Груп АД

Договорена сума: 645 х. лв. (330 х. евро);

Падеж: 31.12.2014 г.;

Лихва: 4.5% (до 01.07.2014 г. - 6.5%),

Задължения към 31.12.2014 г.: общо – 262 х. лв. (31.12.2013 г.: 388 х. лв.),

в т.ч.:

- дългосрочни задължения – няма (31.12.2013 г.: няма);
- краткосрочни задължения – 262 х. лв., в т.ч. лихва 3 х. лв. (31.12.2013 г.: 388 х. лв., в т.ч. лихви 52 х. лв.).

Заемодател: Юнион Пропърти ЕАД

Договорена сума: 156 х. лв.;

Падеж: 11.03.2015 г.;

Лихва: 4.5% (до 01.07.2014 г. - 6.5%);

Задължения към 31.12.2014 г.: общо 98 х. лв. (31.12.2013 г.: 141 х. лв.)

в т.ч.:

- дългосрочни задължения – няма (31.12.2013 г.: няма);
- краткосрочни задължения – главница 98 х. лв. (31.12.2013 г.: главница - 141 х. лв., в т.ч. лихви – 2 х. лв.);

Дружеството не е предоставило обезпечения на задълженията си по ползваните заеми от свързани лица.

20. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

Описание на обектите	временна разлика		данък	
	31.12.2014 BGN '000	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Дълготрайни материални активи	120	12	119	12
Общо пасиви по отсрочени данъци	120	12	119	12

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.

Към 31 декември дружеството не е признало активи по отсрочени данъци, както следва:

<i>Описание на обектите</i>	<i>временна</i>	<i>данък</i>	<i>временна</i>	<i>данък</i>
	<i>разлика</i>		<i>разлика</i>	
	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Лихви слаба капитализация	51	5	-	-
Данъчна загуба	8	1	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	59	6	-	-

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2014 г. включват задължения към доставчици от страната 2 х. лв. (31.12.2013 г. – 3 х. лв.). Задълженията са левови, безлихвени и текущи, свързани с получени услуги.

Обичайният кредитен период, договорен с доставчиците, е 30 дни.

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Задължения за данъци към 31.12.2014 г. включват задължение по ДДС -2 х. лв. (31.12.2013 г.: задължение за годишен корпоративен данък 2 х. лв.) .

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ДДС – до 30.09.2006 г.
- пълна данъчна ревизия по ЗКПО – 31.12.2005 г.
- ЗДДФЛ – 31.12.2005 г.
- ДОО, ДЗПО, ЗО, ГВРС – 30.09.2006 г.

23. 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, съдружниците/акционерите.

Свързани лица на дружеството през 2014 г. и 2013 г. са както следва:

Свързани лица**Вид на свързаност****Дружества, упражняващи контрол**

Агроленд ЕООД	Едноличен собственик на Леском Трейдинг ЕООД
Юнион - Пропърти ЕАД	Едноличен собственик на Агроленд ЕООД
Юнион-Груп АД	Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД

Лица, основни акционери на Юнион-Груп АД

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

**Дружества, собственост на основни акционери/съдружници
(други свързани лица)**

Формънт Холдинг Лимитед, Кипър	Сивил мениджмънт ООД
Р и Ко Трейд ООД	България лизинг ЕАД
ДОЯН Агро ООД	Дунав плаза ЕООД
ИД Пропърти ЕООД	

Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)

Юнион Електрик ЕАД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Груп ЕАД
Дунав Турс АД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Дунав турс хотелс ЕАД	Дъщерно дружество на Дунав турс АД
Дунавско речно плаване ЕАД	Дъщерно дружество на Дунав турс АД
Туристическа компания Дунав ЕАД	Дъщерно дружество на Дунав турс АД
Корабна компания Дунав ЕАД	Дъщерно дружество на Дунав турс АД
Черна Места ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Центриом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Уиндтех ЕООД	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
Мегастрой – 2004 ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Геоенергопроект АД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Клепало ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Нета ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Трейдиом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Юнион Хидро ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Благоевградска Бистрица ООД	Дъщерно дружество на Юнион Хидро ООД

ЕВРОПАНЕЛ ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2014 година

Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Юнион Билд АД - в ликвидация	Дъщерно дружество на Юнион Пропърт и ЕАД
Юнион Пропърти Трейд ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Леском Трейдинг ЕООД	Дъщерно дружество на Агроленд ЕООД

Съвместно контролирани дружества за групата

Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
----------------	---

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

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Доставки на услуги от свързани лица		
- свързани лица, упражняващи контрол	6	6
Продажби на стоки на свързани лица		
- дружества под общ контрол	-	88
Получени заеми от свързани лица		
- свързани лица, упражняващи контрол	-	147
Изплатени заеми		
- свързани лица, упражняващи контрол	118	162
Предоставени заеми		
- дружества под общ контрол	3	-
Разходи за лихви по получени заеми		
- свързани лица, упражняващи контрол	52	61

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 19.

24. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**Оперативни лизинги**

Към 31.12.2014 г. Европанел ЕООД в качеството си на наемодател е предоставило по договор за оперативен лизинг всички свои дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти. Договорът за наем е с оставащ срок 2 години, считано от датата на баланса и с клаузи за подновяване.

Очакваните недисконтирани постъпления от наем при условията на оперативен лизинг са както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN '000	BGN '000
В рамките на 1 година	128	61
След 1 година, но не повече от 5 години	<u>192</u>	<u>550</u>
Общо	<u>320</u>	<u>611</u>

Очакваните постъпления са съгласно подписаните договор за наем и анекси към него към датата на съставяне на финансовия отчет.

25. 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 стоките и 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 значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

31 декември 2014 г.	в EUR	BGN	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	-	200	200
Финансови пасиви	1,005	100	1,105

ЕВРОПАНЕЛ ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2014 година

<i>31 декември 2013 г.</i>	в EUR BGN '000	BGN BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи	1	389	390
Финансови пасиви	1,111	144	1,255

Риск на лихвоносни парични потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно дружеството не е изложено на значителен лихвен риск и за своите задължения, тъй като почти 100% от тях представляват задължения по заеми към свързани предприятия. Те са с фиксиран лихвен процент и откриват експозиция за риск за дружеството спрямо справедливата стойност на лихвените равнища. Дружеството контролира този риск като ползва в повечето случаи заеми, изключително в рамките на свързани лица, което позволява своевременно предоговаряне на лихвените нива спрямо пазарните условия. Останалите задължения са търговски и безлихвени.

<i>31 декември 2014 г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи	-	5	195	200
Финансови пасиви	-	872	233	1,105

<i>31 декември 2013 г.</i>	<i>с плаващ лихвен % BGN'000</i>	<i>с фиксиран лихвен % BGN'000</i>	<i>безлихвени BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи	21	16	353	390
Финансови пасиви	-	990	265	1,255

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Вземанията се контролират от ръководството на групата Юнион Груп.

Търговските вземания на дружеството са от един контрагент и са свързани с предоставени активи по договор за оперативен лизинг (Приложение № 12). Доколкото е налице концентрация на кредитен риск, експозицията на този основен контрагент е под постоянно текущо наблюдение, както и текущо се следи неговата търговска дейност. Част от вземанията са разсрочени за погасяване до 2016 г. За обезпечаване на вземането в полза на дружеството е учредена ипотека на недвижим имот и залог на материални запаси. Пазарната стойност на обезпеченията към 31.12.2014 г. покриват 100 % от балансовата стойност на вземанията към 31.12.2014 г. Към 31.12.2014 г. част от вземанията общо 247 х. лв. са просрочени. Ръководството е направило анализ на причините за забава и на възможностите за бъдещо уреждане на тези вземания, на базата на който е решило да начисли обезценка в размер на 247 х.лв.

Ликвиден риск

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

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от финансовия мениджър на Групата Юнион Груп за гарантиране на своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията. Собствениците на дружеството са предприели действия за редуциране на задълженията (Приложение № 18).

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Просрочените задължения се представени в „до 1 месец”.

Финансови пасиви	<i>до 1 м.</i>	<i>от 1 до 3 м.</i>	<i>от 3 до 6 м.</i>	<i>от 6 м. до 1 г.</i>	<i>от 1 г. до 2 г.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>31 декември 2014 г.</i>	262	843	-	-	-	1,105
<i>31 декември 2013 г.</i>	263	2	139	336	515	1,255

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.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, предоставените заеми и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност, която се приема, че би била приблизително близка до тяхната справедлива стойност.

Ползваните заеми от нефинансови предприятия са с фиксиран лихвен процент и са основно от свързани лица. Ръководството преценява, че заемите са представени в баланса по стойности, които се доближават приблизително до техните евентуални пазарни стойности към датата на баланса. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството е преценило, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност при стопанската среда в страната.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Юнион Пропърти ЕАД (едноличен собственик на Агроленд ЕООД) е в процес на договаряне на продажба на инвестицията си в Агроленд ЕООД. Очакванията са сделката да бъде финализирана до края на месец април 2015 г., в резултат на което Агроленд ЕООД, ведно с дъщерното му дружество Европанел ЕООД, ще излязат от състава на групата Юнион Пропърти, респ. на групата Юнион Груп.