

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА "Юник Инвестмънт" АД
ГР. СОФИЯ**

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Юник Инвестмънт" АД, гр. София, включващ баланс към 31 декември 2013 г., отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщение на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и за такъв вътрешен контрол, какъвто ръководството определи, че е необходим за изготвянето на финансов отчет, който не съдържа съществени отклонения независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на мнение върху този финансов отчет основаващо се на извършения от нас одит. Ние проведохме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етични изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да получим разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание вътрешния контрол, свързан с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на предприятието. Одитът включва също 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 одиторските доказателства, които получихме са достатъчни и уместни за осигуряване на база за нашето одиторско мнение.



Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на "Юник Инвестмънт" АД към 31 декември 2013 г., както и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за периода, завършващ на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

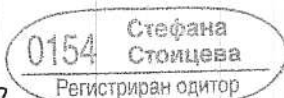
Доклад върху други правни и регулаторни изисквания:

- Годишен доклад за дейността към 31 декември 2013 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2013 г. на "Юник Инвестмънт" АД, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Дата: 12.03.2014 година

Стефана Стоицева



Регистриран одитор Диплома № 0154/ 1992 г.

"ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД
гр. София, ул. Константин Петканов № 4

ЕИК по БУЛСТАТ
175263016

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2013 ГОДИНА
НА "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД гр.СОФИЯ

АКТИВ		сума(хил.лева)	
Раздели, групи, статии		текуща година	предходна година
A. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
<i>I. Нематериални активи</i>			
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>			
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>			
Акции и дялове в асоциирани и смес предпр.		224	224
Общо за група III:		224	224
<i>IV. Отсрочени данъци</i>		13	12
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		237	236
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ			
<i>I. Материални запаси</i>			
<i>II. Вземания</i>			
<i>III. Инвестиции</i>			
<i>IV. Парични средства, в т.ч.:</i>		5	5
- в брой		0	0
- в безсрочни сметки (депозити)		5	5
Общо за група IV:		5	6
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		5	6
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ			
СУМА НА АКТИВА (A+B+V+Г)		242	242

Дата: 27.02.2014 год.

Съставител:.....
/Я.Мечева/

12.03.2014 Заслужен

Изпълнителен директор:.....
/М.Бянова/

0154 Стефана Стойчева
Регистриран одитор

ПАСИВ		сума(хил.лева)	
Раздели, групи, статии		текуща година	предходна година
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
<i>I. Записан капитал</i>		50	50
<i>II. Премии от емисии</i>			
<i>III. Резерв от последващи оценки</i>			
<i>IV. Резерви</i>			
<i>V. Нагрупана печалба (загуба)</i>			
от минали години, в т.ч.:		-111	-97
- непокрита загуба		-111	-97
Общо за група V:		-111	-97
<i>VI. Текуща печалба (загуба)</i>		-15	-14
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		-76	-61
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Други задължения, в т.ч.:		318	303
до 1 година		0	0
над 1 година		318	303
- към персонала, в т.ч.:		0	1
до 1 година		0	1
над 1 година		0	1
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:		318	303
до 1 година		0	0
над 1 година		318	303
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ			
СУМА НА ПАСИВА (A+B+V+Г)		242	242

"ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД
гр. София, ул. Константин Петканов № 4

ЕИК по БУЛСТАТ
17 526 3016

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ КЪМ 31.12.2013 ГОДИНА

НА "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД гр.СОФИЯ

Наименование на разходите	Сума (хил.лв)	
	Текуща година	Предходна година
А. РАЗХОДИ		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	1	1
а) суровини и материали	1	1
б) външни услуги	1	1
Общо разходи за оперативна дейност	1	1
Разходи за пихви и други финансови разходи, в т.ч.:	15	15
в) разходи за пихви	15	15
Общо финансови разходи	15	15
Печалба от обичайна дейност	16	16
Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		
Разходи за данъци от печалбата	-1	-2
Други данъци, алтернативни на корп. данък		
Печалба	15	14
ВСИЧКО	15	14

Наименование на приходите	Сума (хил.лв)	
	Текуща година	Предходна година
Б. ПРИХОДИ		
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
Общо приходи от оперативна дейност	0	0
Общо финансови приходи	0	0
Загуба от обичайна дейност	16	16
Извънредни приходи	0	0
Общо приходи	16	16
Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Загуба	15	14
ВСИЧКО	15	14

Дата: 27.02.2014 год.

Съставител:
/Я. Мечева/

12.03.2014 Залесен



Изпълнителен директор:
/М. Бянова/

0154 Стефана Стоицева
Регистриран одитор

"ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД

гр. София, ул. "Константин Петканов" № 4

ЕИК по БУЛСТАТ

175263016

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД КЪМ 31.12.2013 ГОДИНА

НА "ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" - АД гр. СОФИЯ

Наименование на паричните потоци	Текущ период (хил.лв)		Предходен период (хил.лв)	
	постъпления	плащания	постъпления	плащания
А. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ				
Парични потоци, свърз. с търговски контрагенти		1		1
<i>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</i>	0	1	0	1
Б. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ				
Други парични потоци от инвестиционна дейност				
<i>Всичко парични потоци инвестиционна дейност (Б)</i>	0	0	0	0
В. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ				
Други парични потоци от финансова дейност				
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	0	0	0	0
Г. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА (А+Б+В)	0	1	-1	1
Д. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА				
Е. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА				

Дата: 27.02.2014 год.

Съставил:
/Я. Мечева/

Изпълнителен директор:
/М. Бянова/

12.03.2014 Засирани

0154 Стефана Столцева
Регистриран одитор

"ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ" АД
гр. София ул. "Константин Петканов" № 4

ЕИК ПО БУЛСТАТ
175263016

Отчет за собствения капитал към 31.12.2013 година

	Записан капитал	Резерви						Финансов резултат			Общо собствен капитал
		премии от емисия	резерв от последващи оценки	законови нови	резерв свърз. с изкупени собствени акции	резерв съгласно учредителен акт	други резерви	неразпределена печалба	непокрита загуба	текуща печалба/загуба	
1. Салдо в началото на отчетния период	50								-97	-14	-61
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки											
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:											
- увеличение											
- намаление										-15	-15
6. Финансов резултат за текущия период											
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:											
- за дивиденди											
8. Покриване на загуба									-14	14	0
9. Последващи оценки на активи и пасиви											
- увеличение											
- намаления											
10. Други изменения в собствения капитал											
11. Салдо към края на отчетния период	50								-111	-15	-76
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11+12)	50								-111	-15	-76

27.02.2014 Г.

Съставил:
Я. Мечева

Управител:
М. Бянова

12.03.2014 Заседане

0154 Стефана Стойчева
Регистриран одитор

31.12.2013

(ХИЛ.ЛВ)

Справка за текущите (дълготрайните) активи към																
Показатели	Стойности на дълготрайните активи										Амортизация					Балансова ет-ст в края на периода
	Стойности на дълготрайните активи										Амортизация					
	Отчетна стойност на дълготрайните активи										Последваща оценка					
	в началото	постъпл.	излезли	в края пер	увелч.	намаляен	(4+5-6)	в началото	начислен	отписана	в края пер	увелч.	намаляен	преоцен. стойност (11-12-13)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ																
1. Продукти от развойна дейност																
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ПП и др.																
3. Търговска репутация																
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.																
Обща сума I :																
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ																
1. Земи и сгради, в т.ч. :																
--- земи																
--- сгради																
2. Машины, производ. оборудване и апаратура																
3. Съоръжения и други ДМА																
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изгражд.																
Обща сума II :																
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ																
1. Акции и дялове в предприятия от група																
2. Предоставени заеми на предприятия от група	224			224			224								224	
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.																
4. Предост.заеми, свърз.с асоц.и смес.предпр.																
5. Дългосрочни инвестиции																
6. Други заеми																
7. Изкупени собствени акции																
Обща сума III :																
224				224			224								224	
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАТЪЦИ																
12	1			13			13								13	
12	1			13			13								13	
Обща сума IV:																
236	1			237			237								237	
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :																

Дата: 27.02.2014 Г.

Съставил:

/Я. Мечева/

Ръководител:

/М. Бянова/

“ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” АД

гр. София, ул. “Константин Петканов” № 4

СПРАВКА
За оповестяване на счетоводната политика
На “ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ” АД
За финансовата 2013 година

Счетоводната политика на ЮНИК ИНВЕСТМЪНТ АД е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

Политиката е разработена и при спазването на следните основни положения:

- Максимално придържане към препоръчителните подходи на НСС
- Възприемане на препоръчителен подход от МСС, винаги когато същия е заложен и в НСС, с оглед улесняване на последващото прилагане на МСС
- Прилагане на МСС във всички случаи, за които няма изрични разпоредби на националните нормативни актове
- Спазване на принципа за последователност на представянето, а именно: запазване на досега прилаганите принципи, методи и подходи във всички случаи, когато това е възможно, с оглед избягване или намаляване необходимостта от преизчисления свързани с промяната на политики за осигуряване на съпоставимост на данните на финансовите отчети
- Отчитане на спецификата на дейността на фирмата

Политиката е разработена с оглед създаване на сигурност относно информацията съдържаща се във финансовите отчети, а именно че тя е:

1. Необходима за вземане на решение от потребителите на финансови отчети.
2. Надеждна, т.е. представя достоверно резултатите и финансовото състояние на фирмата; отразява икономическата същност на стопанските процеси; тя е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие.

Годишният финансов отчет се съставя към 31 декември за период от една година.

Неговите елементи са:

- Счетоводен баланс
- Отчет за приходите и разходите
- Отчет за собствения капитал
- Отчет за паричните потоци
- Приложение:
- Справка за оповестяване на счетоводната политика

Годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит съгласно чл.38 от ЗС.

През изтеклия период дългосрочните инвестиции не са преоценявани.

Вземанията не са обезценявани.

Данъци от печалбата:

- Сума на облагаемите временни разлики: 0;
- Сума на намаляемите временни разлики към 31.12.2013 г.: 135 х.лв – представляващи – 57 х.лв слаба капитализация на лихвите по заеми, 45 х. лв доходи на физически лица във връзка с начислени лихви по заем и 33 х.лв данъчна загуба.
- Сумата на отсрочените данъчни активи върху намаляемите временни разлики към 31.12.2013 г.: 13 х.лв

Капитал:

1.Регистрираният капитал на дружеството е 50 х. лв, разпределен в 50 х.броя обикновени поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка една.

2.Собственици на капитала на дружеството са:

- Пейо Иванов Николов – 49989 бр.- 49989 лв
- Милка Николова Бянова – 10 бр – 10 лв
- Роза Димитрова Костова – 1 бр. - 1 лв

3.Дружеството е образувано с Решение № 1от 30.03.2007 г.на СГС, и регистрираният капитал е внесен в набирателната сметка на дружеството.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Милка Николова Бянова – Председател
- Роза Димитрова Костова – Зам. Председател

- Христина Викторова Милекова – Член
 Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Милка Николова Бянова.
 Свързани лица на дружеството са: Пейо Иванов Николов – собственик на капитала; Милка Николова Бянова – изпълнителен директор.

Сделките със свързани лица са при пазарни условия.

Инвестиции:

Закупени са акции на "Арко Тауърс" АД СИЦ на стойност 223500,00 лв
 - 67500 бр. x 1,00 лв за 67500,00 лв
 - 150000 бр. x 1,04 лв за 156000,00 лв

Към 31.12.2013 година задълженията са както следва:

Дългосрочни задължения:

- Пейо Иванов Николов- заем 215 х. лв

Краткосрочни задължения:

- разчети за лихви 102 х. лв

- внесени гаранции на членовете на Съвета на директорите 1 х. лв

Дружеството разполага с налични средства към 31.12.2013 год. в каса и разплащателна сметка 5 х.лв. и няма данъчни задължения.

XV. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Въз основа на информацията, представена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2013 година, представяме следните показатели, получени в резултат на проведеня финансово-счетоводен анализ:

1. *Обща ликвидност = Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви*

Показатели	2013
Краткотрайни активи	5
Краткосрочни пасиви	0
Обща ликвидност	0

Коефициентът за ликвидност показва способността на дружеството да извърши своите текущи плащания, т.е. възможността за бързо погасяване на наличните текущи задължения, след съпоставяне на краткотрайни активи и краткосрочните задължения.

2. *Коефициент на рентабилност на собствения капитал = Нетна печалба / Собствен капитал*

Показатели	2013
Нетна печалба	(-15)
Собствен капитал	(-76)
Рентабилност на собствения капитал	0,20

Коефициентът показва темповете на възвръщаемост на капитала на дружеството.

3. *Коефициент на ефективност на разходите = Приходи от дейността / Разходи за дейността*

Показатели	2013
Приходи от дейността	0
Разходи за дейността	16
Ефективност на разходите	0

Коефициентът означава размера на приходите реализирани от единица разход. Стойността единица показва, че дружеството е недействашо.

СЪСТАВИЛ:.....
 /Я.Мечева/

София, 27.02.2014 година.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
 ДИРЕКТОР:.....
 /М.Бянова/



ОТЧЕТЕН ДОКЛАД

За дейността на "Юник Инвестмънт" АД

СЪДЪРЖАНИЕ: Относно изпълнението на програмата за 2013 година и финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година.

През 2013 година Дружеството е работило в условията на действащо предприятие.

Годишният отчет за дейността представя имущественото и финансово състояние на Дружеството.

Информацията съдържаща се във финансовия отчет е надеждна, представя достоверно резултатите и финансовото състояние на фирмата; отразява икономическата същност на стопанските процеси; тя е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти. Необходима е за вземане на решения от потребителите на отчета за дейността.

Съгласно изготвения годишен отчет за дейността за 2013 година, Дружеството приключва със балансова загуба в размер на 14 544,06 лева.

Съществено влияние за този резултат оказаха начислените лихви по заеми предоставени от: Пейо Иванов Николов за 215000,00 лв начислени лихви 15050,00 лв

Към 31.12.2013 година Дружеството разполага със 5 х.лв в банки и каса.

Регистрираният капитал на дружеството е 50 х. лв, разпределен в 50 х. броя обикновени поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Собственици на капитала на дружеството са :

- Пейо Иванов Николов – 49989 бр.- 49989 лв
- Милка Николова Бянова – 10 бр – 10 лв
- Роза Димитрова Костова – 1 бр. - 1 лв

Дружеството е образувано с Решение № 1от 30.03.2008 г.на СГС, и регистрираният капитал е внесен в набирателната сметка на дружеството.

Направени са инвестиции:

Закупени са акции на "Арко Тауърс" АДСИЦ на стойност 223 500,00 лв

- 67500 бр. х 1,00лв за 67500,00 лв
- 150000 бр. х 1,04 лв за 156000,00 лв

За осъществяването на проект фирмата привлича финансов ресурс във от капиталовия пазар, като "Юник инвестмънт" АД взема решение за размяна на права срещу финансиране.

Разпределението на собствения капитал е както следва:

- Основен капитал	- 50 х.лв
- Резерви	- 0 х.лв
- финансов резултат /загуба от който:	- -126 х.лв
- Непокрита загуба	- -111 х.лв
- Текуща загуба (баланси)	- -15 х.лв

През отчетната година, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения по Договори за управление.

През изтеклия период дългосрочните инвестиции не са преоценявани.

ХV. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Въз основа на информацията, представена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2013 година, представяме следните показатели, получени в резултат на проведенния финансово-счетоводен анализ:

1. *Обща ликвидност = Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви*

Показатели	2013
Краткотрайни активи	5
Краткосрочни пасиви	0
Обща ликвидност	0

Коефициентът за ликвидност показва способността на дружеството да извърши своите текущи плащания, т.е. възможността за бързо погасяване на наличните текущи задължения, след съпоставяне на краткотрайни активи и краткосрочните задължения.

2. Коефициент на рентабилност на приходите = Нетна печалба / Приходи от продажби

Показатели	2013
Нетна печалба	-15
Приходи от продажби	0
Рентабилност на приходите	0

Коефициентът изразява възвръщаемостта на единица приход реализиран от дружеството, но тъй като финансовият резултат е отрицателен, то и коефициентът за рентабилност е отрицателен и определя степента на декапитализация на дружеството.

3. Коефициент на ефективност на разходите = Приходи от дейността / Разходи за дейността

Показатели	2013
Приходи от дейността	0
Разходи за дейността	15
Ефективност на разходите	0

Коефициентът означава размера на приходите реализирани от единица разход. Стойността единица показва, че дружеството е недействащо.

ОБЩИ ИЗВОДИ

От направения анализ в отчетния доклад за изпълнението на показателите и финансовото състояние на Дружеството за 2013 година могат да се направят следните изводи:

1. Финансовото състояние на Дружеството е задоволително.
2. Отрицателният резултат показва декапитализацията на дружество.
3. Съгласно одиторския доклад, Годишният отчет за дейността за 2013 година е съставен в съответствие с националното счетоводно законодателство и е приет без резерви.

27.02.2014 год.
гр. София

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
ДИРЕКТОР:



...../М. БЯНОВА/