UNION PROPERTY

Годишен финансов отчет
и доклад за дейността
на Юнион Пропърти ЕАД
За 2007 година

Company of UNION GROUP

Име на дружеството:	**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД**
Съвет на директорите:	Иван Тотев Радев - председател Емил Иванов Иванов Тодор Трифонов Александров
Изпълнителен директор:	Иван Тотев Радев
Съставител:	Е Ти Ем ЕООД Емилия Маринова - управител
Адрес на управление:	гр.София бул."Тотлебен" № 30-32
Юристи:	Альоша Върбанов
Обслужващи банки:	МКБ Юнионбанк АД Райфайзенбанк (България) АД
Одитори:	**АФА ООД**

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	12 страници
2. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	3 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	49 страници

ЮНИОН ПРОПЪРТИ

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

за 2007 година

на основание чл.33 от Закона за счетоводството и чл.247 от Търговския закон

1. Обща информация - статут, предмет на дейност, капиталова структура

Юнион Пропърти ЕАД (Дружеството) е регистрирано по ф.д.№ 14516/1999 г. в Софийки градси съд (СГС) първоначално, като дружество с ограничена отговорност, с търговско наименование Машинвекс ООД. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, район Красно село, бул.Ген.Тотлебен № 30-32, ет.7. След придобиване от Юнион Груп АД на 100% от капитала на Юнион Пропърти АД с решение № 9 /11.12.2006 г. е променена правната форма на дружеството в ЕАД.

С решение № 11/ 01.02.2007 г. е вписана промяна в търговското наименование на дружеството от Машинвекс ЕАД на Юнион Пропърти ЕАД, а последните промени в органите на управление са вписани с решение № 12/ 20.04.2007 г. на Софийски градски съд.

Юнион Пропърти ЕАД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа и няма регистрирани клонове и представителства.

Управление

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове и в състав:

- Иван Тотев Радев – председател;
- Емил Иванов Иванов – зам.-председател;
- Тодор Трифонов Александров – член.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Тотев Радев.

Основен капитал

Към 31 декември 2007 г. регистрираният акционерен капитал на Юнион Пропърти ЕАД възлиза на 12,813 х.лв., разпределен в 128,130 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лв. Към 31.12.2007 г. капиталът на Юнион Пропърти ЕАД е 100% собственост на Юнион-Груп АД.

През 2007 г. с цел реализиране на инвестиционната програма на дружеството, едноличният собственик на капитала Юнион-Груп АД увеличи с допълнителни парични вноски капитала на Юнион Пропърти ЕАД общо със 7,750,000 лв., както следва:

- с решение № 10 на СГС по партидата на Юнион Пропърти ЕАД бе вписано увеличение на капитала на дружеството с 1,750,000 лв.;

- с решение № 11 на СГС по партидата на Юнион Пропърти ЕАД бе вписано увеличение на капитала на дружеството със 6,000,000 лв.

Юнион Пропърти ЕАД е една от основните структурни единици в групата от търговски дружества под общото наименование Юнион Груп.

Предмет на дейност

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, в т.ч. и чрез изграждане на активи - недвижими имоти, както и покупка на машини и съоръжения с цел последващото им отдаване под наем и/или продажба в първоначален, и/ или променен вид, комисионна, складова и търговска дейност, дейност по управление на активи, представителство и посредничество.

2. Преглед на дейността и състоянието на дружеството през 2007 г.

Структура на активите и пасивите

АКТИВИ	**31.12.2007 BGN '000**	**% от общо активи**	**31.12.2006 BGN '000**	**% от общо активи**
Дълготрайни активи				
Инвестиционни имоти	16,331	63.08%	10,394	70.49%
Дълготрайни материални активи	2,512	9.70%	219	1.49%
Инвестиции в дъщерни предприятия	1,216	4.70%	1,211	8.21%
Инвестиции в смесени предприятия	813	3.14%	813	5.51%
Дългосрочни гаранционни депозити в банки	225	0.87%	-	-
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	-	-	250	1.70%
Вземания по финансов лизинг	9	0.03%	20	0.14%
Активи по отсрочени данъци	12	0.05%	-	-
	21,118	**81.57%**	**12,907**	**87.53%**
Краткотрайни активи				
Вземания от свързани предприятия	1,048	4.05%	51	0.35%
Търговски и други вземания	55	0.21%	73	0.50%
Парични средства и парични еквиваленти	3,667	14.16%	1,714	11.62%
	4,770	**18.43%**	**1,838**	**12.47%**
ОБЩО АКТИВИ	**25,888**	**100%**	**14,745**	**100%**

ПАСИВИ	31.12.2007 BGN '000	% от общо пасиви	31.12.2006 BGN '000	% от общо пасиви
Собствен капитал				
Основен капитал	12,813	49.49%	5,063	34.34%
Неразпределена печалба	3,707	14.32%	2,839	19.25%
	16,520	**63.81%**	**7,902**	**53.59%**
Дългосрочни пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	6,796	26.25%	3,567	24.19%
	6,796	**26.25%**	**3,567**	**24.19%**
Краткосрочни пасиви				
Краткосрочна част от дългосрочни банкови заеми	1,457	5.63%	982	6.66%
Задължения по гаранционни депозити	977	3.77%	-	-
Задължения към свързани предприятия	41	0.16%	1,797	12.19%
Търговски и други задължения	97	0.37%	497	3.37%
Общо за група I:	**2,572**	**9.94%**	**3,276**	**22.22%**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**25,888**	**100.00%**	**14,745**	**100.00%**

Инвестиции в дъщерни и съвместно контролирани дружества

Към 31.12.2007 г. Дружеството притежава акции и дялове от капиталите на следните дружества :

- 100% от капитала на Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.
- 90% от капитала на Агроленд ООД, с предмет на дейност дървопреработване.
- 75% от капитала на Юнион Билд АД с предмет на дейност изкупуване и продажба на недвижими имоти, строителство на сгради, стопанисване и управление на недвижими имоти.
- 50% от капитала на Памстрой ООД с предмет на дейност закупуване на застроени и незастроени недвижими имоти с цел застрояване, ремонтиране или продажба, отдаване под наем.

През 2007 г. Дружеството не е увеличавало капитала на своите дъщерни дружества. През април 2007 г. дружеството учреди еднолично търговско дружество с търговско наименование Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД с уставен капитал от 5,000 лева.

Инвестиционни имоти

Юнион Пропърти ЕАД е инвестиционна компания с основни интереси в областта на недвижимите имоти - закупуване или изграждане на (земя и сгради) с цел по-нататъшната им продажба, експлоатация или отдаване под наем.

Дружеството дефинира своите основни цели в следните направления:

- Придобиване, отдаване под наем и управление на дълготрайни материални активи, при което дългосрочно дружеството запазва собственост и реализира постъпления от наеми и управление – *инвестиционен портфейл.*
- Придобиване на ДМА с цел последваща продажба с или без промяна на вида им – *оборотен портфейл.*

За постигането на тези цели дружеството разчита на значителния по размер собствен капитал (16,520 х. лв. към 31.12.2007 г.) и на добрата си репутация пред банковите институции, респ. осигурените кредитни линии за финансиране на дейността.

В изпълнение на инвестиционната програма през 2007 г. бяха придобити следните недвижими имоти:

- Недвижим имот състоящ се от седем етажна сграда в гр.Пазарджик (идеален център) с разгъната застроена площ (РЗП) 6170 кв.м и прилежащия към нея терен от 1622 кв.м. Сградата е отдадена под наем на МБАЛ Хигия АД и функционира като многопрофилна болница. С дружеството наемател е сключен дългосрочен (5 годишен) договор за наем.
- Недвижим имот състоящ се от сграда в гр.Пловдив (идеален център) с РЗП Р 1128 кв.м и прилежащия към нея терен от 268 кв.м. Предстои реновиране на сградата, за което е изготвен проект и е осигурено банково финансиране от Банка ДСК АД

С новопридобитите през годината недвижими имоти общият размер на РЗП на притежаваните сгради с инвестиционно предназначение, които дружеството управлява с цел дългосрочно отдаване под наем е над 13 700 кв.м.

Дейността на дружеството се осъществява от професионален екип от 7 служители – архитект, икономист и инженери.

Показатели за финансов анализ

Ликвидност

Дружеството поддържа през годината високи нива на ликвидност. Поради спецификата на неговата дейност, то не поддържа стоково-материални запаси, поради което стойностите на общата и бързата ликвидност са еднакви. Високите стойности на показателя за абсолютна ликвидност са нормални за дружество, което инвестира в недвижими имоти и е необходимо да разполага със свободен ресурс, обезпечаващ собственото му участие в нови проекти.

Стойностите на тези показатели през последните две финансови години са показани в таблицата по-долу:

Показатели за ликвидност	**31.12.2007**	**31.12.2006**
Обща ликвидност	1.85	0,56
Бърза ликвидност	1,85	0,56
Абсолютна ликвидност	1,42	0,52

Описание на вътрешните и външните източници на ликвидност за последните две финансови години и кратко разяснение относно значителните неизползвани източници на ликвидност

Дружеството финансира своята дейност основно чрез собствен ресурс осигурен от едноличния собственик Юнион Груп АД, чрез високия размер на собствения капитал и осигурено банково финансиране. Собствените и привлечените се инвестират в:

- придобиване на нови недвижими имоти в инвестиционен и оборотен портфейл, в съответствие със своите стратегически планове за развитие;
- увеличаване на капитала на дъщерните предприятия, с цел осигуряване на необходимия им собствен капитал за реализиране на инвестиционните проекти, които те осъществяват;
- предоставяне на заеми на тези дружества при временна необходимост от ликвиден ресурс.

Юнион Пропърти ЕАД има сключени договори за получени инвестиционни кредити от обслужващите го банки : УниКредит Булбанк АД, Райфайзенбанк (България) ЕАД и Банка ДСК АД.

Капиталови ресурси

Измененията на собствения капитал са видни от следната таблица:

Собствен капитал	**31.12.2007**	**31.12.2006**	**Изменение**	
	хил.лв.	**хил.лв.**	**хил.лв.**	**%**
Основен	12,813	5,063	7,750	153%
Неразпределена печалба	3,707	2,839	868	31%
Общо собствен капитал	**16,520**	**7,902**	**8,618**	**109%**

Привлечен капитал (задължения)	**31.12.2007**	**31.12.2006**	**Изменение**	
	хил.лв.	**хил.лв.**	**хил.лв.**	**%**
Дългосрочни банкови заеми	8,253	4,549	3,704	81%
Задължения по гаранционни депозити	977	-	977	100%
Търговски и други задължения	97	497	-400	-80%
Задължения към свързани лица	41	1,797	-1,756	-98%
Общо пасиви	**9,368**	**6,843**	**2,525**	**37%**

През 2008 г. не се очакват съществени изменения на съотношението и относителната цена на капиталовите ресурси на дружеството.

Цитираните данни показват благоприятна тенденция на развитие.

През годината собственият капитал е увеличен с размера на реализирания положителен финансов резултат след данъци в размер на 868 х. лв. и увеличение на основния капитал с парични вноски от едноличния собственик Юнион Груп АД в размер на 7,750 х. лв. Всички дъщерни дружества са в етап на изплащане на инвестиционни кредити, ползвани за

реализиране на инвестиционните им проекти, в резултат на което през 2007 г. не са реализирани доходи от дивиденти и такива не предвиждат и за следващата 2008 г.

Юнион Пропърти ЕАД не води споразумения за финансиране.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

Приходи	**2007 BGN '000**	**2006 BGN '000**	**Изменение BGN'000**	**%**
Нетни приходи от продажба на:	**3,551**	**1,267**	**2,284**	**180.3%**
в т.ч.:				
услуги	2,271	1,050	1,221	116.29%
други	1,280	217	1,063	489.86%
Финансови приходи	**219**	**118**	**101**	**85.6%**
в т.ч.:				
приходи от лихви по заеми	219	88	131	148.9%
положителни курсови разлики от операции във валута	-	30	(30)	-100.0%
Общо приходи от дейността	**3,770**	**1,385**	**2,385**	**172.2%**

Приходите от услуги са от предоставени инвестиционни (недвижими) имоти по договори за оперативен лизинг.

Другите приходи включват: продажба на недвижими имоти по финансов лизинг – 998 х.лв. с балансова стойност 968 х.лв.; продажба на недвижими имоти 278 х.лв. с балансова стойност 232 лв. и получени застрахователни обезщетения 4 х.лв. Брутната печалба от другите приходи е 80 х.лв.

Приходите от лихви са по предоставени заеми, по договори за финансов лизинг на недвижими имоти и по банкови разплащателни сметки и краткосрочни депозити.

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

Разходи	2007 BGN'000	2006 BGN'000	Изменение BGN'000	%
Разходи	**1,200**	**710**	**490**	**69%**
в т.ч. :				
Разходи за материали	162	160	2	1%
Разходи за външни услуги	179	312	(133)	-43%
Разходи за амортизации	621	104	517	497%
Разходи за персонал	138	68	70	103%
Други разходи	100	66	34	52%
Балансова стойност на продадени активи	**1,200**	**132**	**1,068**	**809%**
в т.ч. :				
Продадени активи по финансов лизинг	968	32	936	2925%
Продадени недвижими имоти	232	100	132	132%
Финансови разходи	**514**	**1,539**	**(1,025)**	**-67%**
в т.ч. :				
Разходи за лихви	500	451	49	11%
Загуби от продажба на инвестиции	-	1,073	(1,073)	-100%
Разходи по валутни операции	-	5	(5)	-100%
Такси и комисионни по кредити	14	10	4	40%
Общо разходи за дейността	**2,914**	**2,381**	**533**	**22%**

Рискови фактори

За дейността на Юнион Пропърти ЕАД са характерни следните специфични рискови фактори:

- **инвестиционен риск** – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки

инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения. Независимо от насищането на пазара на недвижими имоти в страната подсегмента, в който Юнион Пропърти ЕАД инвестира, има потенциал за растеж, което допълнително смекчава възможните рискове от инвестиционен характер

- **форсмажорни причини** – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия предприети от дружеството:
  - застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
  - осъществяване на дейността в страни от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказумост на инвестиционната среда;
- **кредитен риск** – управлението на този риск дружеството осъществява, като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал;

  Банковото финансиране се осигурява само след анализ на финансовия потенциал на всеки нов инвестиционен проект и оценка на собствените му възможности за обслужване на свързаното с реализацията му банково финансиране.Осигурява се високо собствено участие в порядъка между 20-30% при съфинансиране на инвестиционните проекти, с което допълнително се смекчава кредитния риск.

  Предоставеното търговско финансиране на трети (несвързани) лица се осъществява след осигуряване на достатъчно обезпечение и оценка на източниците за обслужване на заемите.
- **Ликвиден риск** – в дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване. Поддържа висока наличност на собствен ресурс по банкови сметки, доказателство за което са стойностите на коефициентите за ликвидност на дружеството, посочени по-горе.
- **Лихвен риск** – ползваните банкови кредити са с договорен лихвен процент, съставен от постоянна надбавка над тримесечния EURIBOR, определян на база официално публикувания на страниците на Ройтерс. Анализът на ежедневните стойности на тримесечния EURIBOR за 2007 г. показва, че средната стойност за годината (4.276%) се отклонява с 50 базисни пункта от най-ниската и най-високата стойност на показателя, което е в рамките управляемите отклонения.

Върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството за 2007 г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството през текущата година.

По преценка на ръководството няма други съществени компоненти на разходите, които следва да се разгледат, за да се разберат резултатите от дейността на Дружеството през 2007 г.

Рисковете, които са имали или които, според очакванията на Съвета на директорите ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството са цитирани по-горе в Отчета за дейността.

3. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

4. Важни събития, настъпили след датата на баланса

През януари 2008 г. на дружеството е разрешен кредитен лимит от Райфайзенбанк (България) ЕАД в размер на 10 млн. евро за финансиране на дейността му в средносрочен план.

5. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството – 24,225 лв.

6. Предвиждано развитие на Дружеството

Дружеството ще продължи да разширява своята дейност, без да променя стратегическите направления на развитие – инвестиции в недвижими имоти в инвестиционен и оборотен портфейл, в размер и пропорции утвърдени в инвестиционната му програма.

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- поддържане на собствените активи в експлоатационна годност и в добро визуално състояние;

- ефективно управление на оборотния капитал на дружеството - коректно обслужване на всички текущи задължения и ангажименти и своевременно събиране на всички вземания на дружеството.

В бизнес-плана за 2008 г. като приоритетна задача е заложено придобиването на нов недвижим имот в София - терен, с цел изграждане или съществуваща бизнес сграда в строеж или завършен вид, с цел дългосрочно отдаване под наем. Освен изискуемото за инвестиционни проекти собствено участие от минимум 20%, в началото на 2008 г. е осигурена кредитна линия от Райфайзенбанк (България) ЕАД с размер до 10 млн. евро.

Годишният доклад за дейността е приет от Съвета на директорите на 17 април 2008 г. и е подписан от негово име от изпълнителния директор Иван Радев.

17 април 2008 г.
гр.София

Изпълнителен директор:
Иван Радев

ЮНИОН ПРОПЪРТИ София ЕАД

ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАНЪЦИ
ПРАВО

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Юнион Пропърти ЕАД** (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г., отчета за приходи и разходи, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз, 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 да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да 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 бе проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и 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 измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на 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 във финансовия отчет.

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

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за прилагане в Република България.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на Приложение № 2.2., където е оповестено, че към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет за 2007 г. на Дружеството, все още не е бил издаден неговият консолидиран отчет за същия период. Ръководството планира да издаде консолидирания отчет не по-късно от 27 юни 2008 г.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, пар. 4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на Дружеството за отчетната 2007 г. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 17 април 2008 г. се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2007 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за прилагане в Република България.

АФА ООД
Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Валя Йорданова Йорданова
Управител

Рени Георгиева Йорданова
Регистриран ДЕС, отговорен за одита

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №015
"АФА" ООД

05 юни 2008 г.
ул. "Оборище" 38
гр. София 1504, България

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 1
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 7
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 22
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 22
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 23
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 23
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 23
7. ДРУГИ РАЗХОДИ 24
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ 24
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 25
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 26
11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ 27
12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА 28
13. ИНВЕСТИЦИИ В СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА 29
14. ДЪЛГОСРОЧНИ ГАРАНЦИОННИ ДЕПОЗИТИ В БАНКИ 30
15. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
16. ВЗЕМАНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ 31
17. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 32
18. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 32
19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 35
20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 35
21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 36
22. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ 37
23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ГАРАНЦИОННИ ДЕПОЗИТИ ЗА ИМОТИ 38
24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 38
25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 39
26. СВЪРЗАНИ ЛИЦА 40
27. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ 44
28. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 45
29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 49

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за 2007 година

Наименование на приходите	Приложения	2007 BGN '000	2006 BGN '000 рекласифициран/ преизчислен
Приходи			
Приходи от продажба на:			
услуги		2,271	1,050
имоти		1,276	212
други		4	5
	3	**3,551**	**1,267**
Финансови приходи	8	**219**	**118**
Общо приходи от дейността		**3,770**	**1,385**
Разходи			
Разходи за материали	4	(162)	(160)
Разходи за външни услуги	5	(249)	(335)
Разходи за амортизации	10, 11	(621)	(104)
Разходи за персонал	6	(138)	(68)
Други разходи	7	(30)	(43)
		(1,200)	**(710)**
Балансова стойност на продадени имоти	3	**(1,200)**	**(132)**
Финансови разходи	8	**(514)**	**(1,539)**
Общо разходи за дейността		**(2,914)**	**(2,381)**
Печалба/(загуба) преди данъци		**856**	**(996)**
Икономия от данъци върху печалбата	9	**12**	**-**
Нетна печалба/(загуба) за годината		**868**	**(996)**

Приложенията на страници от 5 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Иван Радев

ЮНИОН ПРОПЪРТИ София ЕАД

Съставител:

ЕЕТ и Ем ЕООД

Емилия Маринова, управител

ЕЕТ и Ем София ЕООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №015 "АФА" ООД

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

БАЛАНС

към 31 декември 2007 година

	Приложения	31.12.2007 BGN '000	31.12.2006 BGN '000 рекласифициран/ преизчислен
АКТИВИ			
Дълготрайни (дългосрочни) активи			
Инвестиционни имоти	10	16,331	10,394
Дълготрайни материални активи	11	2,512	219
Инвестиции в дъщерни дружества	12	1,216	37
Инвестиции в смесени дружества	13	813	813
Дългосрочни гаранционни депозити в банки	14	225	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	15	-	250
Вземания по финансов лизинг	16	9	20
Активи по отсрочени данъци	17	12	-
		21,118	**11,733**
Краткосрочни активи			
Краткосрочни вземания от свързани лица	18	1,048	1,225
Търговски и други вземания	19	55	73
Парични средства и парични еквиваленти	20	3,667	1,714
		4,770	**3,012**
ОБЩО АКТИВИ		**25,888**	**14,745**
ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		12,813	5,063
Неразпределена печалба		3,707	2,839
	21	**16,520**	**7,902**
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни банкови заеми	22	6,796	3,567
		6,796	**3,567**
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част от дългосрочни банкови заеми	22	1,457	982
Задължения по гаранционни депозити за имоти	23	977	-
Търговски и други задължения	24	97	497
Задължения към свързани лица	25	41	1,797
		2,572	**3,276**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**25,888**	**14,745**

Приложенията на страници от 5 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 49 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 17 април 2008 г. от:

Изпълнителен директор:

Иван Радев

Съставител:

ЕТ "Ели-Е" ЕООД

Елисия Маринова, управител

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2007 година

	Приложения	2007 BGN '000	2006 BGN '000 рекласифициран
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3,098	1,240
Плащания на доставчици		(2,640)	(914)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(146)	(62)
(Платени)/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		580	391
Платени данъци върху печалбата		-	(660)
Получени гаранционни депозити по имоти		972	-
Платени лихви по гаранционни депозити		(45)	-
Получени лихви по депозити и разплащателни сметки		64	42
Получени лихви по предоставени заеми		4	31
Платени лихви по получени краткосрочни заеми от свързани лица за оборотни средства		(34)	(10)
Други постъпления/(плащания), нетно		(9)	(36)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**1,844**	**22**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на инвестиционни имоти		(7,056)	(2,490)
Покупки на дълготрайни материални активи		(2,303)	(111)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		273	170
Предоставени заеми на свързани лица		(1,760)	(492)
Възстановени заеми от свързани лица		1,032	242
Предоставени заеми на трети лица		(831)	(263)
Възстановени заеми от трети лица		831	1,829
Постъпления по финансов лизинг		872	164
Придобиване на инвестиции в дъщерни дружества		(5)	(1,511)
Постъпления от продажба на инвестиции -малцинствени участия		-	200
Дългосрочни гаранционни депозити в банки		(225)	-
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		**(9,172)**	**(2,262)**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емисия на акционерен капитал		6,000	3,863
Постъпления от дългосрочни банкови заеми		4,890	356
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани лица		1,203	874
Платени дългосрочни банкови заеми		(1,170)	(2,682)
Платени краткосрочни заеми от свързани лица		(1,203)	(874)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение		(447)	(263)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**9,273**	**1,274**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		**1,945**	**(966)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1,714	2,680
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	20	**3,659**	**1,714**

Приложенията на страници от 5 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Иван Радев

Съставител:

ЕТИЕМ ЕООД

Емилия Маринова, управител

ЕТИЕМ ЕООД София

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД София

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЕТИЕ "АФА" ОО София Рег. №015

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2007 година

	Приложения	Основен акционерен капитал BGN '000	Неразпределена печалба BGN '000	Общо собствен капитал BGN '000
Салдо на 1 януари 2006		**2,950**	**3,835**	**6,785**
Увеличение на основния акционерен капитал с парични вноски		2,113	-	**2,113**
Нетна загуба за годината		-	(834)	**(834)**
Салдо на 31 декември 2006 (оригинално отчетено)		**5,063**	**3,001**	**8,064**
Корекция на грешки за минал период	2.3	-	(162)	(162)
Салдо на 31 декември 2006 (коригирано)	21	**5,063**	**2,839**	**7,902**
Увеличение на основния акционерен капитал с парични вноски		7,750	-	**7,750**
Нетна печалба за годината		-	868	**868**
Салдо на 31 декември 2007	21	**12,813**	**3,707**	**16,520**

Приложенията на страници от 5 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Иван Радев

Съставител :
Е Ти Ем ЕООД
Емилия Маринова, управител

ЮНИОН ПРОПЪРТИ София ЕАД

Е Т И Е М София ЕООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ПОПЕЧИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №015

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти ЕАД (Дружеството) е еднолично акционерно дружество, създадено през 1999 г. като дружество с ограничена отговорност с първоначално наименование Машинвекс ООД. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, район Красно село, бул.Ген.Тотлебен № 30-32, ет.7. Съдебната регистрация на дружеството е от 1999 г., решение № 1 /25.11.1999 г. на Софийски градски съд.

През 2006 г. едноличен собственик на капитала става Юнион-Груп АД, в резултат на което с решение № 9/ 11.12.2006г. е вписано преобразуване на дружеството в еднолично акционерно дружество.

С решение № 11/ 01.02.2007 г. е вписана промяна в търговското наименование на дружеството от Машинвекс ЕАД на Юнион Пропърти ЕАД

Последните изменения в Устава на Юнион Пропърти ЕАД, в т.ч. промяна в наименованието на дружеството и основния капитал, са вписани в регистъра на търговските дружества с решения № 10/08.01.2007 и № 11/ 01.02.2007 г., а в органите за управление с решение № 12/ 20.04.2007 г. на Софийски градски съд.

Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала към 31 декември 2007 г. е Юнион-Груп АД. Дружеството е част от икономическата група Юнион Груп.

Юнион Пропърти ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове в състав към 31 декември 2007 г.:

Иван Тотев Радев, председател на СД

Емил Иванов Иванов

Тодор Трифонов Александров

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Иван Тотев Радев.

Към 31.12.2007 г. общият брой на персонала (средно-списъчен) в дружеството е 8 служители.

Юнион Пропърти ЕАД няма разкрити клонове и представителства.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;
- краткосрочно и дългосрочно финансиране на оперативната и инвестиционната дейност на дъщерните дружества.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2005 – 2007 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2005	2006	2007*
БВП в млн. лева	42,797	49,361	56,520
Реален растеж на БВП	6,2%	6,3%	6,2%
Инфлация в края на годината	6,5%	6,5%	12,5%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.57415	1.55011	1.41982
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.6579	1.48506	1.33122
Основен лихвен процент в края на годината	2,05%	3,26%	4,58%
Безработица (в края на годината)	10,73%	9,12%	6,9%

** Данните за 2007 г. са предварителни*

Източник: БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от МС с ПМС № 46/21.03.2005 г. и в сила от 01.01.2005 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 (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

2.2. Консолидиран отчет на дружеството

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2007 г. съгласно НСФОМСП, в който отчет ще е включен и настоящият индивидуален отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 27.06.2008 г. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

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

При изготвянето на настоящия отчет дружеството е приело политика за промяна на формата на финансовия отчет, чрез включване или обединяване на определени статии в баланса, отчета за приходите и разходите и отчета за паричните потоци в сравнение с изготвения към 31.12.2006 г. годишен финансов отчет, с цел постигане на по-добро представяне състава на активите и пасивите на дружеството, неговата дейност и резултатите от нея, както и на паричния му обмен.

Сравнителните данни за 2006 г. са преизчислени за елиминиране ефекта на констатирани през 2007 г. грешки, произтичащи основно при отчитане на операции по договори за финансов лизинг, при които дружеството е лизингодател. За отстраняване на грешките в сравнителните данни за 2006 г. е направено: а) преизчисление на натрупаната неразпределена печалба в отчета за собствения капитал, б) преизчисление и рекласифициране на балансови позиции за "неразпределена печалба", "дълготрайни материални активи", "дългосрочни вземания", и "приходи за бъдещи периоди", и в) преизчисление на "други приходи", и "балансова стойност на продадени активи" в отчета за приходите и разходите..

Корекциите на сравнителните данни са описани по-долу:

Извлечение от Отчета за приходи и разходи за 2006 г. с представено отразяване на корекциите

Показатели	31.12.2006 (преди корекция)	Рекласификация (+ / -)	Корекция (+ / -)	31.12.2006 (преизчислен)
Разходи за материали	164		-4	160
Разходи за външни услуги	314	27	-6	335
Други разходи	67	-23	-1	43
Балансова стойност на продадени активи	100		+32	132
Други приходи	364		-147	217
Финансови приходи	108		+10	118
Финансови разходи	1,539	-4	+4	1,539
Загуба за текущата година	834		+162	996

Извлечение от баланса към 31.12.2006 г. с представено отразяване на корекциите

Показатели	31.12.2006 (преди корекция)	Рекласификация (+/-)	Корекция (+/-)	31.12.2007 (след корекция)
Дълготрайни (дългосрочни) активи				
Дълготрайни материални активи	10,641	(10,392)	(30)	219
Дълготрайни нематериални активи	2	(2)	-	-
Инвестиционни имоти	-	10,394	-	10,394
Инвестиции в дъщерни дружества	2,274	(1,063)	-	1,211
Инвестиции в смесени дружества	-	813	-	813
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	-	250	-	250
Други дългосрочни вземания	1,091	(20)	(1,071)	-
Вземания по финансов лизинг	-	20	-	20
Краткосрочни активи				
Вземания от свързани лица	-	51		51
Търговски и други вземания	96	(34)	11	73
Парични средства и парични еквиваленти	1,714	-	-	1,714
Разходи за бъдещи периоди	325	(325)	-	-
Общо активи	**16,143**	**(308)**	**(1,090)**	**14,745**
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал	5,063	-	-	5,063
Неразпределена печалба	3,001	-	(162)	2,839
Пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	4,780	(1,213)	-	3,567
Краткосрочна част от дългосрочни банкови заеми	-	992	(10)	982
Задължения към свързани лица	-	1,797	-	1,797
Търговски и други задължения	2,384	(1,884)	(3)	497
Приходи за бъдещи периоди	915	-	(915)	-
Общо собствен капитал и пасиви	**16,143**	**(308)**	**(1,090)**	**14,745**

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31.12.2007 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката на активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходи и разходи като финансови приходи или разходи.

2.5. 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.

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 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 й.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните в сумата лихви.

Приходите от лихви по заеми и срочни депозити с инвестиционна цел се признават пропорционално на времевия период на лихвоносния актив на база метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденти от дъщерни дружества се признават, когато се установи правото за тяхното получаване и се представят в отчета за приходи и разходи като обичайни приходи от дейността.

2.6. 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, отрицателни курсови разлики, разходи (загуби) от инвестиции, банкови такси и комисионни по получени заеми.

2.7. 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, разходите 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.

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. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е както следва:

- сгради – 25 г.
- транспортни средства – 4 г.

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 възстановителната 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 пазарна 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.

2.8. Инвестиционни имоти

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

- земи, притежавани с цел дългосрочно увеличаване стойността на капитала;
- земи, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване;

- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- сгради, които в момента не се ползват, но са в готов вид и се държат с цел да бъдат отдавани под наем;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащите към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта офис-оборудване (компютърна техника, офис-обзавеждане).

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 покупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - 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 – отдаване под наем.

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 по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

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

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради – 25 г.
- компютърно оборудване и периферни устройства – 2 г.
- стопански инвентар и обзавеждане – 7 г.

2.9. Инвестиции в дъщерни и съвместно контролирани (смесени) дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни и съвместно контролирани (смесени) дружества, са представени в счетоводния баланс по себестойност, намалена със загубите от обезценки.

Обичайно дружеството признава в баланса си инвестициите си в дялове и акции на дъщерни и смесени дружества на датата, на която то става страна по договорните условия за придобиването на този вид финансов актив. Всички инвестиции първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Акциите и дяловете на дъщерните и смесени дружества не са обект на търговски сделки, вкл. и не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за приходи и разходи като "други разходи".

Инвестициите в дялове и акции се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични потоци от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и то е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху инвестицията (актива) на други дружества (лица)

2.10. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

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.

Вземанията по предоставени заеми първоначално се представят по справедливата им стойност на база предоставените средства. Тяхната последваща оценка е амортизируемата им стойност, определена при използването на метода на ефективната лихва, и намалена с направената обезценка.

2.11. 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.

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца, се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция.

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%), доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти е включен в оперативна дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- Постъпленията от лихви по предоставени заеми, банкови депозити и други лихвоносни сделки, са третирани като парични потоци от оперативна дейност поради статута на дружеството като компания-майка и спецификата на негова основна дейност.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Лизинг

Финансов лизинг

Като лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като дълготрайни материални активи под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение лихва и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвените разходи, свързани с актива под финансов лизинг, се включват в отчета за приходи и разходи през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на актива.

Като лизингодател

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на дълготрайните материални активи на лизингодателя и се представя в баланса като вземане със стойност равна на наемните плащания. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и справедливата му (продажна) стойност се признава в отчета за приходи и разходи в началото на лизинговия договор (при прехвърляне на актива) като печалба или загуба.

Признаването на финансовия приход като "приходи от лихви" се извършва за общия период на лизинга на систематична база, която да отразява възвръщаемостта на лизинговата инвестиция на наемодателя – на база метода на ефективната лихва.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Юнион Пропърти ЕАД се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и здравно осигуряване през 2007 г., е както следва:

- *за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г.*

35.5% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 65:35) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

През 2006 г. размерът на вноската е бил същият при същото съотношение.

- *за периода 01.10.2007 г. – 31.12.2007 г.*

32.5% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 65:35) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ГВРС" в размер на 0.5%, както и осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2008 г. се запазва общият процент от 32.5%, но разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60:40.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са предварително твърдо определени (дефинирани).

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие - за периода на неспазеното предизвестие;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – в размер на брутното възнаграждение на работника за два месеца при условие, че има най-малко пет години трудов стаж и не е получавал обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия), се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в

недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

2.16. Акционерен капитал и резерви

Юнион Пропърти ЕАД 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 капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и законов фонд Резервен, 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.

2.17. 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 2007 г. е 10 % (2006 г. –15 %).

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 прояват 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 31.12.2007 г. приложената ставка от дружеството е 10% (31.12.2006 г.: 10%).

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от услуги включват :

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Приходи от наеми	2,271	1,050
Общо	**2,271**	**1,050**

Приходите са от отдадени под наем (оперативен лизинг) инвестиционни имоти (земи и сгради).

Приходите от продажба на имоти включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Продажби на недвижими имоти под финансов лизинг	998	42
Директни продажби на инвестиционни имоти	278	170
Продажба на бракувани материали	-	3
Получени застрахователни обезщетения	4	2
Общо	**1,280**	**217**

Балансовата стойност на продадените активи включва:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Балансова стойност на продадени имоти под финансов лизинг	968	32
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти под директна продажба	232	100
Общо	**1,200**	**132**

Другите приходи включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Продажба на бракувани материали	-	3
Получени застрахователни обезщетения	4	2
Общо	**4**	**5**

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Елекрическа енергия	97	77
Топлоенергия	27	-
Канцеларски материали	18	9
Горива и резервни части	16	2
Вода	4	3
Офис обзавеждане под праг от 500 лв.	-	69
Общо	**162**	**160**

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Местни данъци и такси	70	23
Консултантски услуги	61	35
Текущ ремонт и поддръжка	39	233
Наеми	23	16
Нотариални и други такси	16	3
Комуникационни услуги	13	8
Застраховки	10	8
Услуги от трети лица (граждански договори)	6	1
Банкови такси	3	5
Други услуги	8	3
Общо	**249**	**335**

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Разходи за текущи възнаграждения	113	57
Вноски по социалното осигуряване	20	10
Разходи за неизползвани компенсируеми отпуски	5	1
Общо	**138**	**68**

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Разходи за командировки	13	7
Представителни разходи	5	17
Данък върху разходите по ЗКПО	3	3
Други разходи	9	16
Общо	**30**	**43**

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Финансови приходи, по видове::		
Приходи от лихви	219	118
в т.ч. :		
- лихви по финансов лизинг	*82*	*1*
- лихви по предоставени заеми на свързани лица	*60*	*18*
- лихви по разплащателни сметки	*64*	*30*
- лихви по предоставени заеми на несвързани лица	*5*	*29*
- лихви по срочни банкови депозити	*8*	*10*
Положителни курсови разлики от операции и сделки във валута	-	30
Общо	**219**	**118**

Финансови разходи, по видове::		
Разходи за лихви :	500	451
в т.ч. :		
- лихви по банкови заеми	*420*	*446*
- лихви по гаранционни депозити	*49*	*-*
- лихви по заеми от свързани предприятия	*31*	*5*
Отрицателни курсови разлики от операции и сделки във валута	-	5
Загуба от продажби на инвестиции	-	1,073
Банкови такси и комисионни по кредити	14	10
Общо	**514**	**1,539**
Финансови приходи/(разходи) - нетно	**(295)**	**(1,421)**

През 2006 г. дружеството е продало инвестиция си в капитала на Борас ООД, като е реализирало приходи в размер на 200 х.лв. Балансовата стойност на инвестицията към датата на продажбата е 1,273 х. лв.

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	2007 BGN '000	*2006 BGN '000*
Отчет за приходи и разходи		
Данъчна загуба за годината	-	(983)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	-	-
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики, в т.ч. данъчни загуби от минали години	(12)	-
Общо икономия от данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за приходи и разходи	**(12)**	**-**

Равнение на данъчния икономия на данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат	*2007 BGN"000*	*2006 BGN"000*
Счетоводна печалба за годината	856	(996)
Данъци върху печалбата – 10 % (2006 г.: 15 %)	86	(149)
От непризнати суми по данъчна декларация:		
Свързани с увеличения	1	2
Свързани с намаления	-	-
Общо	1	2
Приспадната данъчна загуба, за която не е бил признат отсрочен данъчен актив – 846 х. лв. (2006 г.: няма)	(85)	-
Признат актив по отсрочени данъци за данъчни загуби от предходни периоди – 137 х. лв. (2006 г.: няма)	(14)	-
Неизползвана данъчна загуба – няма (2006 г.: 983 х. лв.)	-	147
Общо икономия от данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи	**(12)**	**-**

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи и сгради		*Офис оборудване и обзавеждане*		*Общо*	
	2007	*2006*	*2007*	*2006*	*2007*	*2006*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	**9,943**	**2,897**	**589**	**-**	**10,532**	**2,897**
Придобити	6,741	671	39	129	**6,780**	**800**
Трансфер от ДМА	-	6,508	-	460	-	**6,968**
Отписани	(228)	(133)	(4)	-	**(232)**	**(133)**
Салдо на 31 декември	**16,456**	**9,943**	**624**	**589**	**17,080**	**10,532**
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	**112**	**35**	**26**	**-**	**138**	**35**
Начислена амортизация за годината	501	78	110	26	**611**	**104**
					-	-
Отписани	-	(1)	-	-	-	**(1)**
Салдо на 31 декември	**613**	**112**	**136**	**26**	**749**	**138**
Балансова стойност на 31 декември	**15,843**	**9,831**	**488**	**563**	**16,331**	**10,394**
Балансова стойност на 1 януари	**9,831**	**2,862**	**563**	**-**	**10,394**	**2,862**

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти: земи с балансова стойност 2,208 х.лв. (31.12.2006 г.: 2,066 х.лв.), сгради с балансова стойност 13,635 х.лв. (31.12.2006 г.: 7,765 х.лв.).

Офис-оборудването включва компютърна техника с балансова стойност 16 х.лв. (31.12.2006 г.: 65 х.лв.) и офис-обзавеждане 472 х.лв. (31.12.2006 г.: 498 х. лв.).

Към 31 декември 2007 г. в баланса на дружеството са включени инвестиционни имоти (земя и сгради) с балансова стойност 14,293 х. лв., върху които са учредени ипотеки за обезпечаване на задължения на дружеството по ползвани банкови кредити.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2007 г. може да бъде определена приблизително в размер на:

- земи – 2,908 х.лв.;
- сгради – 22,309 х. лв.

11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Сгради		*Транспортни средства*		*Разходи за придобиване на ДМА*		*Общо*	
	2007	*2006*	*2007*	*2006*	*2007*	*2006*	*2007*	*2006*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари	-	-	**31**	-	**188**	**5,254**	**219**	**5,254**
Придобити	2,238	-	57	31	8	1,902	2,303	1,933
Трансфер към инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	(6,968)	-	(6,968)
Салдо на 31 декември	**2,238**	-	**88**	**31**	**196**	**188**	**2,522**	**219**
Натрупана амортизация								
Салдо на 1 януари	-	-	-	-	-	-	-	-
Начислена амортизация за годината	-	-	10	-	-	-	10	-
Салдо на 31 декември	-	-	**10**	-	-	-	**10**	-
Балансова стойност на 31 декември	**2,238**	-	**78**	**31**	**196**	**188**	**2,512**	**219**
Балансова стойност на 1 януари	-	-	**31**	-	**188**	-	**219**	**5,254**

Към 31.12.2007 г. включените в състава на дълготрайните материални активи сгради с балансова стойност 2,238 х.лв. са в процес на изграждане и формиране с цел бъдещо използване като инвестиционни имоти.

Към 31.12.2007 г. ***разходите за придобиване*** на дълготрайни материални активи включват:

- Разходи за изграждане на фамилни къщи – 188 х.лв. (31.12.2006 г.: 188 х. лв.);
- Разходи по ремонтни дейности по сгради – 11 х.лв.

Разходите за изграждане на фамилни къщи са по проект за изграждане на малки фамилни къщи в гр.Старо Оряхово.

Преглед за обезценка

Към 31.12.2007 г. е направен преглед на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия. Аналогичен подход е следван и към 31.12.2006 г.

12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Дъщерни дружества:	*Балансова стойност 31.12.2007*	*% на участие*	*Балансова стойност 31.12.2006*	*% на участие*
Агроленд ООД	1,174	90.02 %	-	-
Юнион Билд АД	37	75 %	37	75%
Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	5	100 %	-	-
	1,216		**37**	

Към 31.12.2007 г. инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване.

Данни за предмета на дейност, за размера на основния и на собствения капитал, и за общия размер на активите на дъщерните дружества към 31 декември са представени по-долу:

- ***Агроленд ООД*** – Дъщерното дружество е придобито на 01.02.2007 г. за сумата от 1,174 х.лв. Към датата на придобиване нетната балансова стойност на

придобитите активи е 1,659 х.лв. Дружественият капитал на Агроленд ООД е в размер на 1,304 х.лв. разпределен в 13,040 дружествени дяла с номинал 100 лв. всеки. (31.12.2006 г.: 1,304 х.лв.), а собственият капитал – 1,626 х.лв. (31.12.2006 г.: 1,659 х.лв.). Общият размер на активите е 1,655 х.лв. (31.12.2006 г: 1,975 х.лв.) Предметът на дейност на дъщерното дружество е дървопреработване, инвестиции в дялове и акции в капитала на други дружества със сходен предмет на дейност.

- ***Юнион Билд АД*** - Акционерният капитал на дъщерното дружество е в размер на 50 х.лв. разпределен в 500 обикновени поименни акции с номинал 100 лв. всяка, а собственият капитал – (7) х.лв. (31.12.2006 г.: 27 х.лв.). Общият размер на активите е 272 х.лв. (31.12.2006 г: 289 х.лв.). Предметът на дейност на дъщерното дружество е изкупуване и продажба на недвижими имоти, строителство на сгради, стопанисване и управление на недвижими имоти.
- ***Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД*** е учредено от Юнион Пропърти ЕАД през 2007 г. Дружественият капитал на дъщерното дружество е в размер на 5 х. лв. разпределени в 50 дружествени дяла с номинал 100 лв. всеки, а собственият капитал към 31.12.2007 г. е 2 х.лв. Общият размер на активите към 31.12.2007 г. е 2 х.лв. Предметът на дейност на дъщерното дружество е покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Към 31.12.2007 г., респ. 31.12.2006 г., ръководството на дружеството е преценило, че не са налице условия за обезценка на инвестициите му в дъщерните дружества.

13. ИНВЕСТИЦИИ В СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА

Към 31.12.2007 г. и 31.12.2006 г. ***инвестициите в съвместно контролирани (смесени) дружества*** включват инвестиция в капитала на Памстрой ООД на стойност 813 х.лв., представляващи 50% от капитала на това дружество.

Инвестицията е представена по себестойност.

Дружественият капитал на Памстрой ООД е в размер 1,625 х.лв. разпределен в 16,250 равни дяла, всеки от които е с номинална стойност от 100 лв. (31.12.2006 г.: 1,025 х.лв.), а собственият капитал – 1,635 х.лв. (31.12.2006 г.: 991 х.лв.). Общият размер на активите е 4,939 х.лв. (31.12.2006 г: 1,778 х.лв.).

Предметът на дейност на Памстрой ООД е закупуване на застроени и незастроени недвижими имоти с цел застрояване, ремонтиране, продажба или отдаване под наем.

Към 31.12.2007 г., респ. 31.12.2006 г., ръководството на дружеството е преценило, че не са налице условия за обезценка на инвестицията.

14. ДЪЛГОСРОЧНИ ГАРАНЦИОННИ ДЕПОЗИТИ В БАНКИ

Към 31.12.2007 г. дружеството е предоставило на банка парични средства, под формата на банков депозит, в размер на 225 х. лв. като обезпечение (гаранция) по ползван дългосрочен банков кредит. Кредитът е с краен срок на погасяване през 2014 г., съответно и обезпечението е блокирано до тази дата. Депозитът е с договорена фиксирана лихва в размер на 5.5 % годишно.

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31.12.2006 г. дългосрочните вземания от свързани лица включват вземания от Юнион Билд АД по предоставен дългосрочен заем през 2006 г. при следните условия:

Договорена сума:	250 х.лв.
Падеж:	31.12.2008 г.
Лихва:	5.5% на годишна база
Предназначение на кредита:	финансиране инвестиционната дейност на дружеството.

Вземанията по заема към 31 декември платими до :	*31.12.2007 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*
До 1 година	276	10
в т.ч. лихви	*26*	*10*
Над 1 година	-	250
Общо	**276**	**260**

Платимите до 1 година суми са включени в краткосрочните активи в състава на "вземания от свързани лица".

16. ВЗЕМАНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Вземанията по финансов лизинг са възникнали по договор от 2006 г. с предмет недвижими имоти (земя и сгради). Договорът е неотменяем със срок до месец ноември 2009 г.

Бъдещите постъпления по договора за финансов лизинг, разпределени по години са както следва:

Срок	*31.12.2007* *BGN '000*	*31.12.2006* *BGN '000*
До една година	11	10
Над една година	9	20
Общо	**20**	**30**

Минималните лизингови вноски по финансовия лизинг (с включена лихва) са платими както следва:

Срок	*31.12.2007* *BGN '000*	*31.12.2006* *BGN '000*
До една година	12	11
Над една година	10	22
Бъдещ финансов приход	(2)	(3)
Сегашна стойност на вземането	**20**	**30**

Платимите лизингови вноски в рамките на следващите 12 месеца са представени в баланса към "търговски и други вземания", като краткосрочна част на задължения по финансов лизинг, нетно от дължимата лихва.

17. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признати отсрочени данъци към 31 декември:

	временна разлика	*данък*	*временна разлика*	*данък*
	31.12.2007 BGN '000	*31.12.2007 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*
Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	*23*	*2*	-	-
Общо пасиви по отсрочени данъци	**23**	**2**	**-**	**-**
Данъчна загуба за пренасяне	(137)	(14)	-	-
Начисления по неизползвани отпуски от персонала	(5)	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	**(142)**	**(14)**	**-**	**-**
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата (активи)	**(119)**	**(12)**	**-**	**-**

Към 31.12.2006 г. дружеството не е признало активи по отсрочени данъци върху загуба за пренасяне в размер на 983 х. лв. Част от тази загуба в размер на 846 х. лв. е била използвана (приспадната) при облагане на дружеството за 2007 г., а върху неизползваната разлика на стойност 137 х. лв. е признат актив по отсрочен данък - доколкото ръководството е преценило, че вече има голяма вероятност същата да бъде използвана в рамките на законово определения петгодишен срок.

18. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

По видове вземания	*31.12.2007 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*
Предоставени краткосрочни заеми	771	-
в т.ч. лихви	*43*	-
Краткосрочна част от дългосрочни заеми (Приложение № 14)	276	10
Аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	-	1,174
Търговски вземания	1	41
Общо	**1,048**	**1,225**

По дружества	*31.12.2007 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*
Капман Консултинг ЕООД	-	1,174
Леском Трейдинг ЕООД	331	-
Юнион Билд АД	276	10
Европанел ЕООД	264	-
Памстрой ООД	150	-
Агроленд ООД	26	-
МКБ Юнионбанк АД	-	3
Юнион Електрик ЕАД	1	1
Юнион-Груп АД	-	37
Общо	**1,048**	**1,225**

През месец декември 2006 г. дружеството е превело аванс на Кампан Консултинг ЕООД за покупка на дялове от капитала на Агроленд ООД (Приложение № 12). Договорът за прехвърляне на дяловете е от 22.01.2007 г., а съдебната регистрация – от 1.2.2007 г.

Към 31.12.2007 г. дружеството е предоставило ***краткосрочни заеми на свързани лица***, при следните условия:

Заемополучател: Европанел ЕООД

Договорена сума: 49 х.лв. (25 х.евро)

Падеж: 31.03.2008 г.

Лихва: 6.5 %

Вземания към 31.12.2007 г.: общо - 51 х.лв.,

в т.ч. главница – 49 х.лв. и лихви - 2 х.лв. (31.12.2006 г.: няма).

Заемополучател: Европанел ЕООД

Договорена сума: 209 х.лв. (107 х.евро)

Падеж: 30.04.2008 г.

Лихва: 6.5 %

Вземания към 31.12.2007 г.: общо - 213 х. лв.,

в т.ч. главница – 209 х.лв. и лихви - 4 х.лв. (31.12.2006 г.: няма).

Заемополучател: Памстрой ООД

Договорена сума: 185 х.лв.

Падеж: 28.02.2008 г.

Лихва: 6.5 %

Вземания към 31.12.2007 г.: общо - 150 х.лв.,

в т.ч. главница – 145 х.лв. и лихви – 5 х.лв. (31.12.2006 г.: няма).

Заемополучател: Агроленд ООД

Договорена сума: 25 х.лв.

Падеж: 31.12.2008 г.

Лихва: 6.5 %

Вземания към 31.12.2007 г.: общо - 26 х.лв.,

в т.ч. главница – 25 х.лв. и лихви - 1 х.лв. (31.12.2006 г.: няма).

Заемополучател: Леском Трейдинг ЕООД

Договорена сума: 600 х.лв.

Падеж: 30.06.2008 г.

Лихва: 6.5 %

Вземания към 31.12.2007 г.: общо - 331 х.лв.,

в т.ч. главница – 300 х. лв. и лихви – 31 х.лв. (31.12.2006 г.: няма).

Към 31.12.2006 г. дружеството няма вземания по предоставени краткосрочни заеми на свързани лица.

Търговските вземания от свързани лица са от следните дружества:

	31.12.2007 BGN '000	*31.12.2006 BGN '000*
Юнион Електрик ЕАД	1	1
МКБ Юнионбанк АД		3
Юнион-Груп АД	-	37
Общо	**1**	**41**

Вземанията са левови, текущи и безлихвени. Обичайният кредитен период договорен със свързаните лица за уреждане на търговските вземания е до 30 дни.

19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2007 BGN '000	31.12.2006 BGN '000
Вземания от клиенти	13	25
Предоставени заеми на несвързани лица	16	15
Краткосрочна част на вземания по финансов лизинг (Приложение № 16)	11	10
Данъци за възстановяване	4	-
Предплатени разходи	7	8
Предоставени аванси	-	14
Други вземания	4	1
Общо	**55**	**73**

Вземанията от клиенти са текущи, произтичащи по договори за наем на недвижими имоти.

Обичайният кредитен период договорен с клиентите е до 30 дни.

Вземанията по предоставени краткосрочни заеми на несвързани лица към 31.12.2007 г. включват главници 12 х. лв. и лихви 4 х.лв. (31.12.2006 г.: 15 х.лв.). Договореният лихвен процент е 6.5 %, а падежът – до 31.12.2007 г..

Предплатените разходи, които ще бъдат признати като текущи разходи през следващите 12 месеца от датата на баланса на равни месечни вноски, включват основно застраховки и абонаменти.

Данъците за възстановяване към 31.12.2007 г. включват надвнесени данъци върху доходите на персонала.

20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2007 BGN '000	31.12.2006 BGN '000
Парични средства по краткосрочни банкови депозити (до 3 месеца)	2,050	-
Парични средства по разплащателни сметки	1,608	1,714
Натрупани лихви по банкови депозити	8	-
Парични средства в каса	1	-
Общо	**3,667**	**1,714**

Наличните към 31.12.2007 г. парични средства и парични еквиваленти са по сметки на дружеството в МКБ Юнионбанк АД, Райфайзенбанк (България) АД и УниКредит Булбанк АД.

Паричните средства са разпределени както следва:

	31.12.2007 BGN '000	*31.12.2006 BGN '000*
Парични средства лева	3,413	1,350
Парични средства в чуждестранна валута (EUR)	254	364
Общо	**3,667**	**1,714**

Краткосрочните банкови депозити към 31.12.2007 г. включват парични средства по 3-месечни депозити в размер на 2,050 х.лв. с договорен падеж месец февруари 2007 г. и лихва от 5% до 5.20%.

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31 декември 2007 г. регистрираният акционерен капитал на Юнион Пропърти ЕАД възлиза на 12,813 х.лв., разпределен в 128,130 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лв.

През 2007 г. е извършено увеличаване на капитала на дружеството от 5,063 х.лв. на 12,813 х.лв. чрез емитиране на нови 77,500 бр. акции с номинална стойност 100 лв. за акция.

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалби и загуби, генерирани в предходни години и печалбата от текущата година.

22. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ

Срок на плащане	*31.12.2007 BGN '000*	*31.12.2006 BGN '000*
До 1 година , в т.ч.:	1,457	982
- лихви	*24*	*5*
над 1 година	6,796	3,567
Общо:	**8,253**	**4,549**

Дългосрочните банкови заеми към 31 декември са по договори при следните условия:

(1) Договорен размер на кредита:	5,281 х.лв. (2,700 х. евро)
Лихвен процент:	3-месечен Euribor + 2.3 пункта
Падеж:	2011 г.
Цел на кредита:	Инвестиционен кредит
Обезпечение:	Ипотека на земя и сграда с балансова стойност 6,968 х.лв. Залог на вземания по наеми с месечен размер 129 х.лв.
Общо задължение към 31.12.2007	2,873 х.лв. (31.12.2006 г.: 3,718 х.лв.)
в т.ч. :	
дългосрочна част	2,025 х.лв. (31.12.2006 г.: 2,869 х.лв.)
краткосрочна част	848 х.лв. (31.12.2006 г.: 849 х.лв.)
в т.ч. лихви:	3 х.лв. (31.12.2006 г.: 3 х.лв.)
(2) Договорен размер на кредита:	987 х.лв. (500 х. евро)
Лихвен процент:	6-месечен Euribor + 3.8 пункта
Падеж:	2012 г.
Цел на кредита:	Инвестиционен кредит
Обезпечение:	Ипотека на сграда с балансова стойност 1,185 х.лв.; Залог на вземания по наеми с месечен размер 10 х.лв.
Общо задължение към 31.12.2007	701 х.лв. (31.12.2006 г. -831 х.лв.)
в т.ч. :	
дългосрочна част	575 х.лв. (31.12.2006 г. 698 х.лв.)
краткосрочна част	126 х.лв. (31.12.2006 г. 133 х.лв.)
в т.ч. лихви:	2 х.лв. (31.12.2006 г. 2 х.лв.)

(3) Договорен размер на кредита:	4,890 х.лв. (2,500 х. евро)
Лихвен процент:	3-месечен Euribor + 2.3 пункта
Падеж:	2014 г.
Цел на кредита:	Инвестиционен кредит
Обезпечение:	Ипотека на сграда с балансова стойност 6,140 х. лв.; Залог на вземания по наеми с месечен размер - 84 х.лв.; Залог на парични средства по банков депозит – 225 х.лв.
Общо задължение към 31.12.2007	4,679х.лв. (31.12.2006 г.няма)
в т.ч. :	
дългосрочна част	4,196 х.лв. (31.12.2006 г. няма)
краткосрочна част	483 х.лв. (31.12.2006 г. няма)
в т.ч. лихви:	19 х.лв. (31.12.2006 г. няма)

Общата стойност на предоставените обезпечения към 31.12.2007 г. е: ипотека на недвижими имоти (земя и сгради) с балансова стойност към 31.12.2007 г. 14,293 х.лв. (31.12.2006 г.: 8,153 х. лв.); залог върху вземания по наеми – 223 х. лв. месечно (31.12.2006 г.: 139 х. лв.) и залог на парични средства – 225 х. лв. (31.12.2006 г.: няма).

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ГАРАНЦИОННИ ДЕПОЗИТИ ЗА ИМОТИ

Задълженията по гаранционни депозити към 31 декември 2007 г. включват задължение по получен гаранционен депозит по договор за наем на недвижим имот в размер на 972 х. лв. (497 х. евро) и натрупани лихви 5 х. лв. Задължението е лихвено при договорен лихвен процент 6.5 %. Съгласно договорът за наем гаранционният депозит може да бъде заменен с банкова гаранция, при което депозитът следва да бъде възстановен на наемателя.

24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2007 BGN '000	*31.12.2006 BGN '000*
Търговски задължения	32	437
Задължения за данъци	41	30
Неизползвани отпуски от персонала	5	1
Гаранции на членовете на СД	3	7
Други	16	22
Общо	**97**	**497**

Търговските задължения са към:

- доставчици от страната 32 х.лв. (31.12.2006 г. - 261 х. лв.), левови, безлихвени и текущи, свързани с получени услуги и активи;
- клиенти по получени аванси към 31.12.2006 г. – 176 х. лв. по договор за финансов лизинг.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

Задълженията за данъци са текущи и включват: задължения по ДДС - 40 х.лв. (31.12.2006 г.: 8 х.лв.), данъци върху разходите - 1 х. лв. (31.12.2006 г.: няма), данъци върху доходи на чуждестранни лица – (31.12.2006 г: 22 х.лв.)

До датата на одобрение на този отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ДДС – до 30.06.2007 г.
- пълна данъчна ревизия – няма.

Другите задължения включват основно задължение за удържан в повече данък върху доходи на чуждестранни лица 16 х.лв. (31.12.2006г.: 16 х.лв.).

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица към 31 декември са към Юнион-Груп АД и са със следния произход:

- към 31.12.2007 г. – 41 х.лв. по доставки на дълготрайни материални активи;
- към 31.12.2006 г. – 1,797 х.лв., в т.ч.: вноска за увеличение на капитала на Юнион Пропърти ЕАД - 1,750 х.лв. и задължения за получени услуги - 47 х.лв.

26. 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 от Съвета на директорите и основните акционери.

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица през 2007 г. и към 31.12.2007 г.	***Вид на свързаност***
Дружества, упражняващи контрол	
Юнион-Груп АД	Компания-майка -собственик на 100% от капитала на дружеството
Лица, основни акционери на Юнион-Груп АД	
Иван Тотев Радев	Акционер в Юнион-Груп АД
Светослав Тотев Радев	Акционер в Юнион-Груп АД
Емануил Янков Манолов	Акционер в Юнион-Груп АД
Емил Иванов Иванов	Акционер в Юнион-Груп АД
РГС ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
ДОЯН ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
ИД ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
Р и Ко ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
Дружества, собственост на основни акционери (други свързани лица)	
Формънт Холдинг Лимитед, Кипър	
Анкора Трейдинг Лимитед, Кипър	
Р и Ко Трейд ЕООД	
ДОЯН Агро ЕООД	
Дружества под общ контрол (дружества от групата Юнион Груп)	
Юнион Турс ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Юнион Електрик ЕАД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Кайман Консултинг ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Борас ООД	Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД
Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион-Груп АД
Бяла Места ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Центриом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Брестиом АД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Уиндтех ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
УиндКа ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД

Трейдиом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Ветриом ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Агроленд ООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Черна Места ООД	Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД
Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Юнион Билд АД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Леском Трейдинг ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Европанел ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД
Памстрой ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
Форест Трейд ЕООД	Дружество, собственост на Агроленд ООД до 06.03.2007г.

Асоциирани дружества за групата Юнион Груп

ТБ МКБ Юнионбанк АД

Дунав Турс АД

Свързани лица за 2006 г. и към 31.12.2006 г.	***Вид на свързаност***
Дружества, упражняващи контрол	
Юнион-Груп АД	Компания-майка -собственик на 100% от капитала на дружеството от 10.07.2006 г.
Формънт Холдингс Лимитид (Кипър)	Компания-майка до 10.07.2006 г.

Лица, основни акционери на Юнион-Груп АД

Иван Тотев Радев	Акционер в Юнион-Груп АД
Светослав Тотев Радев	Акционер в Юнион-Груп АД
Емануил Янков Манолов	Акционер в Юнион-Груп АД
Емил Иванов Иванов	Акционер в Юнион-Груп АД
РАС ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
ДОЯН ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
ВЧЕВАИД ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД
Р и Ко ЕООД	Акционер в Юнион-Груп АД

Дружества, собственост на основните акционери (други свързани лица)

Формънт Холдинг Лимитед, Кипър	
Анкора Трейдинг Лимитед, Кипър	от 07.12.2006 г.

Дружества под общ контрол (дружества от групата Юнион Груп)

Юнион Турс ЕООД	Дружество от Юнион Груп
Юнион Електрик ЕАД	Дружество от Юнион Груп
Капман Консултинг ЕООД	Дружество от Юнион Груп - от 07.12.2006г.
Борас ООД	Дружество от Юнион Груп
Бяла Места ООД	Дружество от Юнион Груп
Центриом ООД	Дружество от Юнион Груп
Брестиом АД	Дружество от Юнион Груп
Уиндтех ООД	Дружество от Юнион Груп
УиндКа ООД	Дружество от Юнион Груп
Ветриом ООД	Дружество от Юнион Груп
Аграленд ООД	Дружество от Юнион Груп
Черна Места ООД	Дружество от Юнион Груп
Юнион Билд АД	Дружество от Юнион Груп
Памстрой ООД	Дружество от Юнион Груп
Форест Трейд ЕООД	Дружество от Юнион Груп
ТБ МКБ Юнионбанк АД	Дружество от Юнион Груп - до датата на продажбата -03.05.2006г.

Асоциирани дружества от Юнион Груп

ТБ МКБ Юнионбанк АД	считано от дата -03.05.2006г.
Дунав Турс АД	

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

Доставки от свързани лица :	*2007 BGN '000*	*2006 BGN '000*
Услуги		
- свързани лица, упражняващи контрол	14	37
	14	**37**
Материали		
- дружества под общ контрол	-	9
	-	**9**
Дълготрайни материални активи		
- свързани лица, упражняващи контрол	35	-
	35	**-**
Общо	**49**	**37**

Продажби на свързани лица :	*2007*	*2006*
	BGN '000	*BGN '000*
Услуги		
- свързани лица, упражняващи контрол	104	31
- дружества под общ контрол	15	62
- асоциирани дружества в групата	1,398	845
Общо продажби	**1,517**	**938**

Заеми	*2007*	*2006*
	BGN '000	*BGN '000*
Предоставени заеми на свързани лица		
- свързани лица (акционери)	*60*	*242*
- дружества под общ контрол	*1,760*	*250*
Общо	**1,820**	**492**
Приходи от лихви по заеми		
- свързани лица, упражняващи контрол	-	8
- дружества под общ контрол	59	10
Общо	**59**	**18**

	2007	*2006*
	BGN '000	*BGN '000*
Получени заеми от свързани лица		
- свързани лица, упражняващи контрол	*1,203*	*874*
Общо	**1,203**	**874**
Разходи за лихви по заеми		
- свързани лица, упражняващи контрол	31	5
Общо	**31**	**5**

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани предприятия са представени в Приложения № 15, 18 и 25.

27. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Оперативни лизинги

Към 31.12.2007 г. Юнион Пропърти ЕАД в качеството си на наемодател е предоставило по договори за оперативен лизинг дълготрайни материални активи (инвестиционни имоти). Договорите за наем са с оставащ срок от 4 до 8 години, считано от датата на баланса и с клаузи за подновяване. Договорите са отменими при взаимно съгласие между страните.

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти е 14,781 х.лв., в т.ч. сгради и земи : 14,293 х.лв. и стопански инвентар 488 х.лв.

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

	31.12.2007	*31.12.2006*
	BGN '000	*BGN '000*
В рамките на 1 година	2,557	2,270
След 1 година, но не повече от 5 години	10,516	9,080
Общо	**13,073**	**11,350**

Финансов лизинг

Предоставените активи по договор за финансов лизинг към 31.12.2007 г. включват земя и сгради, находящи се в с.Цонево, област Варна, с балансова стойност към датата на сключване на договора м.06.2006 г. - 31 х.лв. Договорът е със срок до м.11.2009 г. (Приложение № 15) и е неотменим.

Значителни договори за изпълнение и ангажименти

През януари 2008 г. дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит с Банка ДСК ЕАД с цел частично рефинансиране покупката на сграда в гр. Пловдив, както и реновиране на сградата и превръщането ѝ в модерен бизнес център с офиси и търговска част.

Бюджетът за реновиране на сградата в гр. Пловдив по предварителни разчети е в размер на 800 х. лв. Към настоящия момент е подписан договор за строително-монтажни работи на стойност 356 х.лв. Дружеството е в процес на сключване на договори с подизпълнители.

Дружеството предвижда допълнителни инвестиционни разходи над горепосочените, които ще се извършат през следващия отчетен период в размер около 130 х. лв.

Съдебни дела

Дружеството не е ответник и/или ищец по съдебни дела.

Други условни ангажименти

Юнион Пропърти АД, в качеството си на собственик на 50% от капитала на Памстрой ООД, е учредило договор за поръчителство, като обезпечение по отпуснат инвестиционен кредит на Памстрой ООД в размер на 1,500 х.евро (2,934 хил.лв.)

С договор от 19.03.2008 г. дружеството е учредило особен залог върху вземания по 12 –месечни банкови депозити в размер на 2,050 х. лв. с лихва 6,3 %. Залогът е с цел обезпечаване на издадена банкова гаранция в размер на 2,000 х. лв. за гарантиране задълженията на Юнион Билд АД (свързано лице) към Община Пловдив във връзка с участие в открит конкурс за недвижим имот. Банковата гаранция е с краен срок 31.05.2010 г.

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

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.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, извън вземанията от дружества от групата Юнион Груп. Със съдействието на компанията-майка дружеството може да ги наблюдава и контролира текущо.

Търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са разпределени в три банки (МКБ Юнионбанк АД, Райфайзенбанк (България) АД и УниКредит Булбанк АД), което балансира разумно риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Риск на лихвоносни парични потоци

По-голяма част от финансовите активи на дружеството към 31.12.2007 г. 98% (31.12.2006 г.: 92%) са при фиксиран лихвен процент, в т.ч. банкови депозити, парични средства по разплащателни сметки и предоставени заеми. Тези финансови активи откриват експозиция за риск за дружеството спрямо справедливата стойност на лихвените равнища. Дружеството контролира риска на лихвоносните парични потоци за финансовите си активи, като предоставя в повечето случаи краткосрочни заеми, изключително в рамките на дружествата от Групата, което позволява своевременна промяна на лихвената политика при предоставяне и получаване на нови заеми. Свободните парични средства се инвестират в краткосрочни банкови депозити при преференциални лихвени условия.

Същевременно изходящите парични потоци на дружеството са изложени на лихвен риск от ползване на дългосрочни банкови заеми в евро с договорен променлив лихвен процент. Те откриват експозиция за риск за дружеството спрямо промените в лихвените равнища. Ползваните банкови кредити са с договорен лихвен процент, съставен от постоянна надбавка над тримесечния EURIBOR, определян на база официално публикувания на страниците на Ройтерс. Анализът на ежедневните стойности

на тримесечния EURIBOR за 2007 г. показва, че средната стойност за годината (4.276%) се отклонява с 50 базисни пункта от най-ниската и най-високата стойност на показателя, което е в рамките управляемите отклонения.

За останалите финансови пасиви дружеството не е изложено на лихвен риск, защото те са обичайно търговски и безлихвени или са при договорен фиксиран лихвен процент.

31 декември 2007 г.	*с плаващ лихвен % BGN'000*	*с фиксиран лихвен % BGN'000*	*безлихвени BGN'000*	*Общо BGN'000*
Финансови активи	-	4,893	96	**4,989**
Финансови пасиви	8,229	972	121	**9,322**

31 декември 2006 г.	*с плаващ лихвен % BGN'000*	*с фиксиран лихвен % BGN'000*	*безлихвени BGN'000*	*Общо BGN'000*
Финансови активи	-	1,925	161	**2,086**
Финансови пасиви	4,544	-	342	**4,886**

Ликвиден риск

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

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване. Поддържа висока наличност на парични средства и парични еквиваленти , които към 31.12.2007 г. превишават краткосрочните пасиви с 1,095 х.лв.,

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

Банковото финансиране се осигурява само след анализ на финансовия потенциал на всеки нов инвестиционен проект и оценка на собствените му възможности за обслужване на свързаното с реализацията му банково финансиране. Осигурява се високо собствено участие в порядъка между 20-30% при финансиране на инвестиционните проекти, с което допълнително се смекчава кредитния риск.

31 декември 2007 г.	*На виждане*	*До 1 м.*	*От 1 до 3 месеца*	*От 3 да 6 месеца*	*От 6 до 12 месеца*	*От 1 до 2 години*	*От 2 до 5 години*	*Над 5 години*	*ОБЩО*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Финансови активи	1,609	849	1,451	544	302	9	-	225	**4,989**
Финансови пасиви	972	233	243	371	707	1,466	3,793	1,537	**9,322**

31 декември 2006 г.	*На виждане*	*До 1 м.*	*От 1 до 3 месеца*	*От 3 да 6 месеца*	*От 6 до 12 месеца*	*От 1 до 2 години*	*От 2 до 5 години*	*Над 5 години*	*ОБЩО*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Финансови активи	1,714	102	-	-	262	8	-	-	**2,086**
Финансови пасиви	-	425	162	244	488	982	2,520	65	**4,886**

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.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени

в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Изключение от това правило са инвестициите в дъщерни, асоциирани и смесени дружества, за които няма пазар и/или обективни условия за определяне по достоверен начин на тяхната справедлива стойност, поради което те са представени по цена на придобиване (себестойност), която ръководството консервативно преценява, че не би се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

При предоставените заеми (главно краткосрочни) приблизителната оценка на справедливата им стойност се определя чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса. Получените заеми са с променлив лихвен процент. 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.

29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

С договор от 19.03.2008 г. дружеството е учредило залог върху вземания по 12 – месечни банкови депозити в размер на 2,050 х. лв. с лихва 6,3% за обезпечаване на издадена банкова гаранция в размер на 2,000 х. лв. за гарантиране задълженията на Юнион Билд АД към Община Пловдив във връзка с участие в открит конкурс за недвижим имот. Банковата гаранция е с краен срок 31.05.2010 г.

На 19.02.2008 г. дружеството е учредило ипотека на недвижими имот (сграда) с балансова стойност 2,238 х.лв. като обезпечение по договор за инвестиционен кредит от 24.01.2008 г. от Банка ДСК ЕАД в размер на 1,200 х. евро.


НОТАРИУС № 271
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Весела
ИВЧЕВА
Район на действие
р.с. СОФИЯ

Юнион [illegible]ърти ЕАД
София 160[illegible]
бул."Ген. [illegible]лебе- [illegible] 30-32, ет.7
Тел: 02 9[illegible]3 81[illegible]
Фа[illegible] 02 [illegible]53 [illegible]