

**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД**  
**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година**

---

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ | 1 |
| СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС              | 2 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ      | 4 |
| ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ    | 5 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО                                 | 6  |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 6  |
| 3. НЕТНИ ПРИХОДИ                                             | 12 |
| 4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ                                         | 12 |
| 5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ                                      | 12 |
| 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ                                  | 13 |
| 7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА                                      | 13 |
| 8. ДРУГИ РАЗХОДИ                                             | 13 |
| 9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ                                         | 14 |
| 10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ                                         | 14 |
| 11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ                                      | 15 |
| 12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ                               | 16 |
| 13. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ                                 | 16 |
| 14. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ                         | 16 |
| 15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ                   | 16 |
| 16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ                                | 17 |
| 17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                         | 17 |
| 18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА                             | 17 |
| 19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ                                | 18 |
| 20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА                                            | 19 |
| 21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК                            | 21 |

**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
**за 2013г.**

|                                            | 2013г.<br>BGN '000 | 2012г.<br>BGN '000 |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Приходи</b>                             |                    |                    |
| Нетни приходи от продажби                  |                    |                    |
| Други приходи                              | -                  | 89                 |
|                                            | -                  | 89                 |
| <b>Финансови приходи</b>                   |                    |                    |
| Приходи от лихви                           | -                  | 17                 |
|                                            | -                  | 17                 |
| <b>Общо приходи от дейността</b>           | -                  | 106                |
| <b>Разходи</b>                             |                    |                    |
| Разходи за материали                       | (8)                | (32)               |
| Разходи за външни услуги                   | (66)               | (16)               |
| Разходи за амортизации                     | (119)              | (118)              |
| Разходи за персонал, в т.ч.:               | (2)                | (2)                |
| - разходи за възнаграждения                | (2)                | (2)                |
| - разходи за осигуровки                    | -                  | -                  |
| Други разходи, в т.ч.:                     | (1)                | (44)               |
|                                            | (196)              | (212)              |
| <b>Финансови разходи, в т.ч.:</b>          |                    |                    |
| Разходи за лихви и такси по заеми, в т.ч.: | (340)              | (328)              |
| - по заеми от дружества от група           | (42)               | (328)              |
|                                            | (340)              | (328)              |
| <b>Общо разходи за дейността</b>           | (536)              | (540)              |
| <b>Загуба преди данъци</b>                 | (536)              | (434)              |
| Икономия от данъци върху печалбата         | 12                 | (25)               |
| <b>Загуба за годината</b>                  | (524)              | (459)              |

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Паназова





**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД**
**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**

към 31 декември 2013 година

|                                               | 31.12.2013<br>BGN '000 | 31.12.2012<br>BGN '000 |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                                  |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                        |                        |                        |
| Инвестиционни имоти                           | 7 811                  | 7 930                  |
| Активи по отсрочени данъци                    | 44                     | 32                     |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                   | <b>7 855</b>           | <b>7 962</b>           |
| <b>Текущи активи</b>                          |                        |                        |
| <b>Вземания</b>                               |                        |                        |
| Данъци за възстановяване                      | 1                      | 3                      |
| Вземания от клиенти и доставчици              | -                      | 6                      |
|                                               | <b>1</b>               | <b>9</b>               |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти</b> |                        |                        |
| В банки                                       | 2                      | 5                      |
| В каса                                        | -                      | -                      |
|                                               | <b>2</b>               | <b>5</b>               |
| <b>Разходи за бъдещи периоди</b>              | <b>1</b>               | <b>2</b>               |
| <b>Общо текущи активи</b>                     | <b>4</b>               | <b>16</b>              |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                            | <b>7 859</b>           | <b>7 978</b>           |
| <b>ПАСИВ</b>                                  |                        |                        |
| <b>Собствен капитал</b>                       |                        |                        |
| Основен капитал, записан                      | 3 400                  | 3 400                  |
| Натрупани печалби от минали години            | (939)                  | (480)                  |
| Нетна загуба от текущата година               | (524)                  | (459)                  |
|                                               | <b>1 937</b>           | <b>2 461</b>           |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                        |                        |                        |
| Дългосрочни заеми към свързани лица           | 4 984                  | 5 515                  |
|                                               | <b>4 984</b>           | <b>5 515</b>           |
| <b>Текущи пасиви</b>                          |                        |                        |
| Задължения към свързани лица                  | 937                    | -                      |
| Задължения към доставчици                     | 1                      | 2                      |
|                                               | <b>938</b>             | <b>2</b>               |
| <b>Общо пасиви</b>                            | <b>5 922</b>           | <b>5 517</b>           |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>         | <b>7 859</b>           | <b>7 978</b>           |

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Ципазова



**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД****ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за 2013г.

|                                                                       | 2013г.<br>BGN '000 | 2012г.<br>BGN '000 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                           |                    |                    |
| Постъпления от клиенти                                                | -                  | -                  |
| Плащания на доставчици                                                | (19)               | (60)               |
| Плащания на персонала и за социално осигуряване                       | (6)                | (5)                |
| Платени данъци (без данъци върху печалбата), нетно                    | (42)               | (44)               |
| Получени лихви по депозити и разплащателни сметки                     | -                  | 57                 |
| Възстановени данъци върху печалбата                                   | -                  | 1 661              |
| Платени банкови такси                                                 | -                  | (1)                |
| Други постъпления/(плащания), нетно                                   | (1)                | 84                 |
| <b>Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност</b>          | <b>(68)</b>        | <b>1 692</b>       |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                        |                    |                    |
| Покупки на инвестиционни имоти                                        | -                  | (30)               |
| <b>Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност</b>       | <b>-</b>           | <b>(30)</b>        |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                            |                    |                    |
| Постъпления от емитиран капитал                                       | -                  | -                  |
| Платени лихви по заеми от свързани лица                               | (273)              | (578)              |
| Плащания по заеми във валута от свързани лица                         | -                  | (1 647)            |
| Постъпления от заеми от свързани лица                                 | 338                | 537                |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>                      | <b>65</b>          | <b>(1 688)</b>     |
| <b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b> | <b>(3)</b>         | <b>(26)</b>        |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 април 2011                | 5                  | 31                 |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>          | <b>2</b>           | <b>5</b>           |

14

Управител:

Младен Митев

Съставител:

Ваня Папазова





ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2013 година

|                                          | Основен капитал, записан<br>BGN '000 | Непокрыти<br>загуби от<br>мин. години<br>BGN '000 | Четна загуба от<br>текущата<br>година<br>BGN '000 | Общо собственный капитал<br>BGN '000 |
|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Салдо на 1 януари 2012                   | 3 400                                | -                                                 | (480)                                             | 2 920                                |
| Четна загуба за годината                 | -                                    | -                                                 | (459)                                             | (459)                                |
| Трансфер към нагруппани непокрыти загуби | -                                    | (480)                                             | 480                                               | -                                    |
| Салдо на 31 декември 2012                | 3 400                                | (480)                                             | (459)                                             | 2 461                                |
| Четна загуба за годината                 | -                                    | -                                                 | (524)                                             | (524)                                |
| Трансфер към нагруппани непокрыти загуби | -                                    | -459                                              | 459                                               | -                                    |
| Салдо на 31 декември 2013                | 3 400                                | (939)                                             | (524)                                             | 1 937                                |

Управляващ:

Младен Митев



Съставител:

Ваня Панцова

*[Signature]*

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 13.04.2011 г.

### **Собственост и управление**

Към 31 декември 2013 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

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

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев.

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

### **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;

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### ***2.1.База за изготвяне на финансовия отчет***

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от МС с ПМС № 256/ ДВ 86/ 26.10.2007 г. и в сила от 01.01.2008 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет са представени в хиляди лева, освен ако не е изрично посочено друго.



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

Представянето на финансов отчет съгласно Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

## **2.2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2012 финансова година.

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

## **2.3. Отчетна валута**

Отчетната валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва в лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. В края на всеки месец паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват в лева като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези,

по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират и представят като "финансови приходи" или "финансови разходи".

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

#### **2.4. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от него и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

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 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.

#### **2.5. Разходи**

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи, които се включват в отчета за приходи и разходи се състоят от: лихвени разходи, отрицателни курсови разлики, разходи (загуби) от инвестиции, банкови такси и комисионни по получени заеми.

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



## **2.6. 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).

Когато инвестиционният имот включва част, която се използва в дейността, и част, която е предназначена за отдаване под наем, се извършва преценка дали тези части могат да се отчитат отделно и ако съществува такава възможност, същите се класифицират поотделно.

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. Земята не се амортизира.

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 70 г.
- компютърно оборудване и периферни устройства – 2 г.

- стопански инвентар и обзавеждане – 7 г.
- други активи – 7г.

#### **2.7. 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 “банкови депозити”.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на инвестиционни имоти се включва в оперативната дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

#### **2.8. 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.

#### **2.9. 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.

#### **2.10. Дружествен капитал и резерви**

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния



капитал. Собствениците на дружеството отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и учредителният акт не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

#### ***2.11. 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 2013 г. е 10 % (2012г.: 10%).

*Отсрочените данъци* се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2013 г. е приложена ставка от 10%.

### 3. НЕТНИ ПРИХОДИ

*Другите приходи* от продажби през 2013г. няма. (2012г.: 89 х.лв. включват неустойка по предварителен договор за покупко-продажба в размер на 88 х.лв. и получени застрахователни обезщетения в размер на 1 х.лв.).

### 4. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

| <i>Финансови приходи, по видове:</i> | <i>2013</i>     | <i>2012</i>     |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                      | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Приходи от лихви, в т.ч.:            |                 |                 |
| - лихви от данъчна администрация     | -               | 16              |
| - лихви по разплащателни сметки      | -               | 1               |
| <b>Общо</b>                          | <b>-</b>        | <b>17</b>       |

### 5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

*Разходите за материали* включват:

|                      | <i>2013</i>     | <i>2012</i>     |
|----------------------|-----------------|-----------------|
|                      | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Електрическа енергия | 7               | 10              |
|                      | 1               | -               |



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

|                            |          |           |
|----------------------------|----------|-----------|
| Рекламни материали         | -        | 2         |
| Вода                       | -        | 1         |
| Активи под стойностен праг | -        | 19        |
| <b>Общо</b>                | <b>8</b> | <b>32</b> |

#### 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

*Разходите за външни услуги включват:*

|                                            | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN '000 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Местни данъци и такси                      | 48               | 44               |
| Консултантски услуги                       | 7                | 2                |
| Услуги от трети лица (граждански договори) | 4                | 4                |
| Текущ ремонт и поддръжка                   | 3                | 5                |
| Застраховки                                | 3                | 4                |
| Банкови такси                              | 1                | 1                |
| <b>Общо</b>                                | <b>66</b>        | <b>59</b>        |

#### 7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

*Разходите за персонала включват:*

|                                          | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN '000 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Възнаграждения по договори за управление | 2                | 2                |
| <b>Общо</b>                              | <b>2</b>         | <b>21</b>        |

#### 8. ДРУГИ РАЗХОДИ

*Другите разходи включват:*

|              | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN '000 |
|--------------|------------------|------------------|
| Командировки | 1                | 1                |

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

|      |                 |                 |
|------|-----------------|-----------------|
| Общо | <u><u>1</u></u> | <u><u>1</u></u> |
|------|-----------------|-----------------|

## 9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

*Финансовите разходи* включват:

|                                            | 2013<br>BGN '000  | 2012<br>BGN '000  |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Разходи за лихви, в т.ч.:                  | 340               | 328               |
| - лихви по заеми от свързани лица от група | <u>42</u>         | <u>328</u>        |
| Общо                                       | <u><u>340</u></u> | <u><u>328</u></u> |

## 10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на икономията от данъци върху печалбата за 2013 г. са:

| <i>Отчет за приходи и разходи</i>                                               | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN '000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Данъчна загуба за годината                                                      | <u>(416)</u>     | (128)            |
| Текущ разход за данъци върху печалбата за годината -10%                         | -                | -                |
| Признати активи по отсрочени данъци, свързани с данъчна загуба                  | <u>12</u>        | (25)             |
| Общо икономия от данъци върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи | <u><u>12</u></u> | <u><u>25</u></u> |

| <i>Равнение на икономията от данъци върху печалбата, определена спрямо счетоводния резултат</i> | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN '000 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Счетоводна загуба за годината                                                                   | <u>(536)</u>     | (434)            |
| Данъци върху печалбата – 10 %                                                                   | -                | -                |
| От непризнати суми по данъчна декларация:                                                       |                  |                  |
| Свързани с увеличения                                                                           | 12               | 25               |
| Свързани с намаления                                                                            | <u>-</u>         | -                |



ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

|                                                                               |    |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи | 12 | 25 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|----|

## II. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                                          | Земи и сгради |              | Машини, обзавеждане и други ДМА |            | Общо         |              |
|------------------------------------------|---------------|--------------|---------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                                          | 2013          | 2012         | 2013                            | 2012       | 2013         | 2012         |
|                                          | BGN '000      | BGN '000     | BGN '000                        | BGN '000   | BGN '000     | BGN '000     |
| <b>Отчетна стойност</b>                  |               |              |                                 |            |              |              |
| Салдо на 1 януари 2013                   | 7,950         | 7,950        | 310                             | 280        | 8,260        | 8,230        |
| Придобити                                | -             | -            | -                               | 30         | -            | 30           |
| Салдо на 31 декември                     | 7,950         | 7,950        | 310                             | 310        | 8,260        | 8,260        |
| <b>Надрупана амортизация</b>             |               |              |                                 |            |              |              |
| Салдо на 1 януари 2013                   | 312           | 203          | 18                              | 9          | 330          | 212          |
| Начислена амортизация за периода         | 109           | 109          | 10                              | 9          | 119          | 118          |
| Салдо на 31 декември                     | 421           | 312          | 28                              | 18         | 449          | 330          |
| <b>Балансова стойност на 31 декември</b> | <b>7,529</b>  | <b>7,638</b> | <b>282</b>                      | <b>292</b> | <b>7,811</b> | <b>7,930</b> |

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти: земя с балансова стойност 331 х.лв.(31.12.2012г.-331х.лв.) и сграда, в т.ч. трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 7,198.(31.12.2012г.: 7,638 х.лв.).

Машините и другите активи включват инсталации, обзавеждане и оборудване с балансова стойност 282 х.лв.(31.12.2012г.-292 х.лв.).

### Преглед за обезценка

Към 31.12.2013 г. е направен преглед на инвестиционните имоти и 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.

## 12. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Признати отсрочени данъци към 31 декември:

|                                 | временна<br>разлика | отсрочен<br>данък | временна<br>разлика | отсрочен<br>данък |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                 | 31.12.2013          | 31.12.2013        | 31.12.2012          | 31.12.2012        |
|                                 | BGN '000            | BGN '000          | BGN '000            | BGN '000          |
| ДМА                             | 443                 | 44                | 128                 | 32                |
| Общо активи по отсрочени данъци | 443                 | 44                | 128                 | 32                |

Към 31 декември дружествата от Дружеството не е признало активи по отсрочени данъци върху данъчна загуба в размер на 1,114 х.лв.

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

## 13. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2013 г. включват ДДС в размер на 1 х.лв., (2012г.: 3 х.лв. - ДДС за възстановяване).

## 14. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Вземания от клиенти и доставчици към 31.12.2013г. няма (през 2012г. - 6 х.лв.).

## 15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства са разпределени както следва:

|                                          | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | BGN '000   | BGN '000   |
| Парични средства по разплащателни сметки | 2          | 5          |
| Парични средства в каса                  | -          | -          |



Общо

2

5

#### 16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

*Разходите за бъдещи периоди* към 31.12.2013 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 1 х.лв.(31.12.2012г.-2 х.лв.).

#### 17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

##### *Основен капитал*

Към 31.12.2013 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 3,400 х.лв., разпределен в 34,005 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки. Дружеството е учредено с капитал от 500 лв. като в началото на м.април 2011 г. едноличният собственик на капитала Юнион Пропърти ЕАД увеличава основния капитал с парична вноска в размер на 3,400 х.лв.

*Непокрити загуби от минали години* са в размер на 939 х.лв.

*Нетната загуба от текущата година* е в размер на 524 х.лв. '

Придобитият от дружеството инвестиционен имот към 31.12.2013 г. не е отдаден под наем, което е повлияло основно за реализиране на загубата. Ръководството е в процес на преговори с потенциални наематели за стартиране през 2014 г. дейността на Търговския център, реализиране на приходи от наеми и капитализиране на дружеството.

#### 18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

*Задълженията към свързани лица* включват:

|                             | 31.12.2013<br>BGN '000 | 31.12.2012<br>BGN '000 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Получени дългосрочни заеми  | 4,959                  | 4,959                  |
| в т.ч. лихви                | 25                     | -                      |
| Получени краткосрочни заеми | 937                    | 557                    |
| в т.ч. лихви                | 62                     | 20                     |

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

|      |              |       |
|------|--------------|-------|
| Общо | <u>5,921</u> | 5,516 |
|------|--------------|-------|

Към 31.12.2013 г. 31.12.2012г. дружеството ползва заеми от свързани лица при следните условия:

**Заемодател: Юнион Пропърти ЕАД**

Договорена сума: 812 х.лв. ( 415 х.евро);

Падеж: 31.12.2014 г.;

Лихва: 6.0 %

Задължения към 31.12.2013 г.: общо 937 х.лв., (31.12.2012г.: 557 х.лв.)

в т.ч. :

- дългосрочни задължения – няма;(31.12.2012г.:няма)

- краткосрочни задължения - главница- 875 х.лв.и лихва – 62х.лв., (31.12.2012г.:  
главница-537 х.лв.и лихва – 20 х.лв.)

**Заемодател: Юнион-Груп АД**

Договорена сума: 5,022 х.лв. (2,567 х.евро);

Падеж: 18.04.2018 г.;

Лихва: 6.0 %

Лихвите са дължими заедно с главницата по заема.

Задължения към 31.12.2013г.: 4,983 х.лв.(31.12.2012г.:4,959 х.лв.)

в т.ч.:

- дългосрочни задължения – главница - 4,959 х.лв. и лихви – 25 х.лв.(31.12.2012г.:  
главница - 4,959 х.лв)

- краткосрочни задължения - няма. (31.12.2012г.:няма).

**19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ**

Задълженията към доставчици към 31.12.2013 г. в размер на 1 х.лв.(31.12.2012г.-1 х.лв.) са към доставчици от страната свързани с получени услуги. Задълженията са левови, безлихвени и текущи.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.



## 20. 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 и акционери.

Свързани лица на дружеството през 2012 г. и 2011 г. са както следва:

| <i>Свързани лица</i>                                                     | <i>Вид на свързаност</i>                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Дружества, упражняващи контрол</i>                                    |                                                                                   |
| Юнион – Пропърти ЕАД                                                     | Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала                                     |
| Юнион-Груп АД                                                            | Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД |
| <i>Лица, акционери на Юнион-Груп АД</i>                                  |                                                                                   |
| Иван Тотев Радев                                                         |                                                                                   |
| Светослав Тотев Радев                                                    |                                                                                   |
| Емануил Янков Манолов                                                    |                                                                                   |
| Емил Иванов Иванов                                                       |                                                                                   |
| РГС ЕООД                                                                 |                                                                                   |
| ДОЯН ЕООД                                                                |                                                                                   |
| ИД ЕООД                                                                  |                                                                                   |
| Р и Ко ООД                                                               |                                                                                   |
| <i>Дружества, собственост на основни акционери (други свързани лица)</i> |                                                                                   |
| Формънт Холдинг Лимитед, Кипър                                           |                                                                                   |
| Р и Ко Трейд ООД                                                         |                                                                                   |
| ДОЯН Агро ООД                                                            |                                                                                   |
| ИД Пропърти ЕООД                                                         |                                                                                   |
| <i>Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)</i>       |                                                                                   |
| Юнион Електрик ЕАД                                                       | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД                                                |
| Клепало ЕООД                                                             | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                                           |
| Дунав Турс АД                                                            | Дъщерно дружество на Юнион-Груп АД                                                |
| Черна Места ООД                                                          | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                                           |
| Центриом ООД                                                             | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                                           |
| Уиндтех ООД                                                              | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                                           |
| Благоевградска Бистрица ООД                                              | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                                           |

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

|                                 |                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Трейдиом ООД                    | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Юнион Хидро ЕООД                | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Бяла места ООД                  | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Брестиом АД                     | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| МВЕЦ Маноле ЕООД                | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| МВЕЦ Полатово ЕООД              | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| МВЕЦ Марица ЕООД                | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Мегастрой -2004 ООД             | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Геоенергопроект АД              | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД,<br>придобито 2010 г. |
| Нета ЕООД                       | Дъщерно дружество на Юнион Електрик ЕАД                       |
| Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД | Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД,<br>учредено 2011 г.  |
| Юнион Билд АД                   | Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД                       |
| Юнион Асетс ЕООД                | Дъщерно дружество на Юнион Пропърти ЕАД                       |
| Леском Трейдинг ЕООД            | Дъщерно дружество на Агроленд ЕООД                            |
| Европанел ЕООД                  | Дъщерно дружество на Агроленд ЕООД                            |

**Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Груп**

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

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

|                                            | 2013<br>BGN '000 | 2012<br>BGN<br>'000 |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Получени заеми от свързани лица</b>     |                  |                     |
| - дружества, упражняващи контрол           | -                | 1,206               |
| - дружество-майка                          | 338              |                     |
| <b>Разходи за лихви по получени заеми</b>  |                  |                     |
| - дружества, упражняващи контрол           | 297              | 328                 |
| - дружество - майка                        | 42               |                     |
| <b>Доставки на услуги от свързани лица</b> |                  |                     |
| - дружества, упражняващи контрол           | -                | 1                   |



**Открити салда**

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 17.

**21. 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 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. Евро е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон.

| 31 декември 2013 г. | в EUR<br>BGN '000 | в BGN<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Финансови активи    | -                 | 2                 | 2                |
| Финансови пасиви    | 5,921             | 1                 | 5,922            |

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

| 31 декември 2012 г. | в EUR<br>BGN '000 | в BGN<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Финансови активи    | -                 | 14                | 14               |
| Финансови пасиви    | 5,516             | 1                 | 5,517            |

**Кредитен риск**

Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като дружеството не е осъществявало търговска дейност и няма вземания от търговски контрагенти.

**Риск на лихвоносни парични потоци**

Дружеството не е изложено на лихвен риск за финансовите си активи, тъй като те не са в съществен размер и включват основно парични средства по разплащателни сметки.

За финансовите пасиви, представляващи получени заеми с фиксиран лихвен процент, дружеството е изложено на лихвен риск спрямо пазарните нива на лихвените проценти. Този риск се смекчава от обстоятелството, че кредитите са предоставени от свързани лица, което дава възможност при съществена промяна на пазарните лихвени нива да се направи промяна в действащия лихвен процент.

| 31 декември 2013 г. | с плаващ<br>лихвен %<br>BGN'000 | с фиксиран<br>лихвен %<br>BGN'000 | безлихвени<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Финансови активи    | -                               | 2                                 | -                     | 2               |
| Финансови пасиви    | -                               | 5,834                             | 88                    | 5,922           |

| 31 декември 2012 г. | с плаващ<br>лихвен %<br>BGN'000 | с фиксиран<br>лихвен %<br>BGN'000 | безлихвени<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Финансови активи    | -                               | 5                                 | 9                     | 14              |
| Финансови пасиви    | -                               | 5,496                             | 21                    | 5517            |



### *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.

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.

| 31 декември 2013 г. | <i>На<br/>виждане</i> | <i>От 6 до 12<br/>До 1 м.</i> | <i>месеца</i>   | <i>Над<br/>5 години</i> | <i>ОБЩО</i>     |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                     | <i>BGN '000</i>       | <i>BGN '000</i>               | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i>         | <i>BGN '000</i> |

|                  |   |   |   |   |   |
|------------------|---|---|---|---|---|
| Финансови активи | 2 | - | - | - | 2 |
|------------------|---|---|---|---|---|

|                  |   |   |     |       |       |
|------------------|---|---|-----|-------|-------|
| Финансови пасиви | - | 1 | 937 | 4,984 | 5,922 |
|------------------|---|---|-----|-------|-------|

| 31 декември 2012 г. | <i>На<br/>виждане</i> | <i>От 6 до 12<br/>До 1 м.</i> | <i>месеца</i>   | <i>Над<br/>5 години</i> | <i>ОБЩО</i>     |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                     | <i>BGN '000</i>       | <i>BGN '000</i>               | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i>         | <i>BGN '000</i> |

|                  |   |   |   |   |    |
|------------------|---|---|---|---|----|
| Финансови активи | 5 | 9 | - | - | 14 |
|------------------|---|---|---|---|----|

|                  |   |   |     |       |       |
|------------------|---|---|-----|-------|-------|
| Финансови пасиви | - | 1 | 557 | 4,959 | 5,517 |
|------------------|---|---|-----|-------|-------|

Съгласно плановете за развитие на дружеството и очакванията на ръководството са притежаваният от дружеството инвестиционен имот да бъде отдаден под наем на оперативен лизинг, с постъпленията от който ще бъдат погасени ползваните дългосрочни заеми.

### *Справедливи стойности*

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

---

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.