

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008

1. Корпоративна информация

„Юнивърсъл Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано по фирмено дело 1950 от 2006 г. в Софийския градски съд. Седалището на дружеството е в град София, адресът на управление е ул. „Жолио Кюри“ 16. Дейността на дружеството се регулира от Закона за дружествата със специална и инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Считано от 10.11.2006 г. акциите на дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – АД, поради което то е със статут на публично дружество. С решение № 996- ПД от 11.10.2006 г. Комисията по финансов надзор на България вписва дружеството в регистъра на публичните дружества. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от страна на дружеството

Дружеството е получило лиценз № 465-ДСИЦ от 12.07.2006 г. от Комисията по финансов надзор да осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел отдаването им под наем, или с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. ЗДСИЦ изисква дружеството да съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка-депозитар. „ОББ“ АД е банката-депозитар на дружеството. На основание на ЗДСИЦ при осъществяване на дейността си дружеството използва услугите на отделни дружества за обслужване по отношение на предмета си на дейност и по отношение на финансово-счетоводното си обслужване.

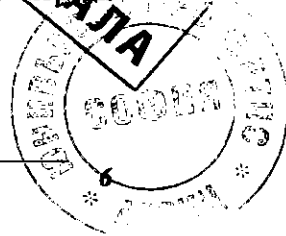
Дружеството е изградено с едностепенна система на управление и към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена, като се представлява от председателя на Съвета на директорите и един изпълнителен директор.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството за издаване на 27 март 2009 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. Общи положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет МСС включват Международни счетоводни стандарти, Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), тълкуванията на Постоянния комитет за разясненията и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.1. Общи положения (продължение)

Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед новоприетите и на промените в съществуващите счетоводните стандарти, които предстои да влязат в сила от следващата отчетна година и не счита, че те ще наложат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Ръководството счита, че има готовност да приложи към избраната от него счетоводна политика приетите промени.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на баланса. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък.

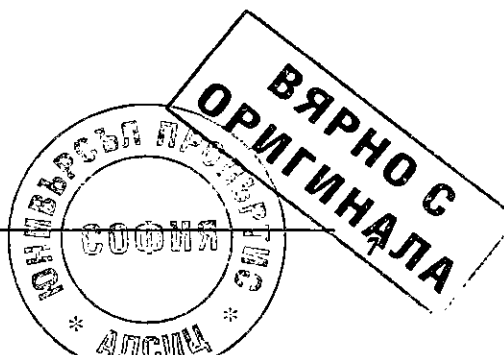
Всички данни за 2008 и за 2007 години са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

2.2. Сравнителни данни

При необходимост някои от перата в баланса, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2007 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за отчетната 2008 година. В резултат на направени корекции в печалбата за разпределение, след датата на издаването му, финансовият отчет на дружеството, заедно с одиторския доклад към него за предходната 2007 г. е бил официално преиздаден. В настоящия финансов отчет като сравнителните данни за 2007 г. са представени данните от официално преиздадения финансов отчет.

2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.4. Парични единици в чуждестранна валута

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1,95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към стойността в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на баланса.

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.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.5. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви, които е поело. От страна на ръководството на дружеството 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, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.5.1. Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на значим риск от курсови разлики поради това, че дружеството се разплаща с доставчиците и събира своите вземания от клиентите изключително в български левове, чиито валутен курс е обвързан с курса на еврото.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.5. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.5.2. Лихвен риск

Понастоящем дружеството ползва краткосрочни или дългосрочни банкови кредити, които биха предизвикали възникване на лихвен риск. Такъв би могъл да възникне и по отношение на задълженията по финансов лизинг, в случай че дружеството сключи подобни договори. Ръководството на дружеството не счита, че съществуват значими рискове от промяна в ползваните лихвени проценти по договорите за банкови кредити, които да се отразят неблагоприятно върху неговата дейност.

2.5.3. Кредитен риск

Дружеството събира своите вземания от клиенти по банков път, въз основа на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове.

2.5.4. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове. При определени случаи дружеството би могло да използва финансови инструменти, които са с висока степен на ликвидност, като те допълнително биха могли да осигурят доходност от притежаването им и възможност за използването на тези парични средства.

2.6. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.6.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Дълготрайните материални активи, които се наемат по договор за финансов лизинг, се представят в счетоводния баланс и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените дълготрайни активи. Активите първоначално се оценяват и представят по справедлива стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за приходите и разходите на линейна база съгласно погасителен план. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато на налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.6.1. Дълготрайни материални активи (продължение)

Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносната стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на актива. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

2.6.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

2.6.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са собствени или наети по финансов лизинг земи или сгради, или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем. Първоначалното оценяване на инвестиционните имоти се извършва по цена на придобиване. В нея се включват покупната цена на имота, разходите по сделката и другите разходи, които се приписват пряко на придобития актив. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено във времето, неговата цена на придобиване е еквивалентна на първоначално заплатената цена. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията за придобиването на имота се признава като лихвен разход през периода на изплащането. Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване към датата, когато строителството или разработването е завършено. В цената на придобиване се включват и всички разходи по прехвърлянето на вещни права върху недвижими имоти. Към групата на инвестиционните имоти се отчитат и представят и всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното използване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност, като разликите от извършените преоценки се признават в отчета за приходите и разходите за периода, за който се отнасят. Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса се извършват от лицензирани оценители, членове на независима професионална организация. Ръководството се съобразява с техните експертни заключения при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към датата на баланса.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.6.4. Материални запаси

Материалните запаси включват закупените и предназначени за продажба стоки, завършената продукция и продукцията в процес на производство, както и разходите за предоставени услуги, чиито приходи дружеството не е признало към датата на баланса. Себестойността и потреблението на материалните запаси се определят по формулата средно-претеглена цена. Себестойността на завършената продукция и на незавършеното производство включва преките основни производствени разходи и разумна част от постоянните общи разходи, които са направени в процеса на производство. В счетоводния баланс материалните запаси се признават по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса.

2.6.5. Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителен курс на БНБ към 31 декември 2008 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Обезценката е определена от ръководството на база възрастов анализ на вземанията, като са приложени следните проценти.

Срок на възникване над 90 дни	-	25 %
Срок на възникване над 180 дни	-	50 %
Срок на възникване над 270 дни	-	75 %
Срок на възникване над 360 дни	-	100 %

2.6.6. Парични средства

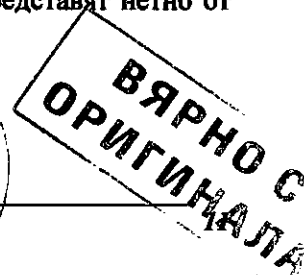
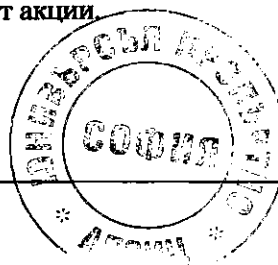
Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства деноминирани в чуждестранна валута - по заключителен курс на БНБ към 31 декември 2008 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми от подотчетни лица.

2.6.7. Основен капитал

Основният капитал се представя до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите като се определя срок не по-дълъг от две години за пълното му внасяне.

2.6.8. Премии/(отбиви) от емисии на акции

Премиите или отбивите от емисии на акции представляват разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премиите и отбивите от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2008****(продължение)****2.6.9. Дългосрочни и краткосрочни задължения**

Дългосрочните и краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута по заключителен курс на БНБ към 31 декември 2008 г.

2.6.10. Задължения към наети лица**(а) Планове за дефинирани вноски**

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по планове за дефинирани вноски се признават в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

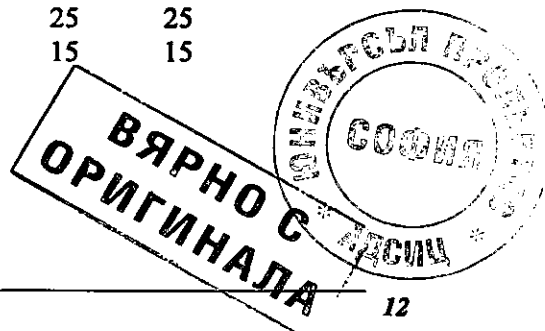
(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труд, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две brutни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест brutни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен процент въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.7. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизации не се начисляват на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2008	2007
Компютърна техника	50	50
Транспортни средства	25	25
Обзавеждане и оборудване	15	15



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.7. Амортизация на дълготрайните активи (продължение)

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по група активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централен курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.9. Данъчно облагане

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане търговските дружества в България се облагат с данък върху облагаемата печалба в размер на 10 %. От това правило съществуват определени изключения. Дружеството е учредено съгласно изискванията на ЗДСИЦ и като такова то е освободено от облагане с данък върху печалбата (корпоративен данък) съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане. Дружеството е освободено и от начисляването и плащането на другите данъци, които са предвидени по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане.

2.10. Преобразуване на печалбата и разпределение на дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ, дружеството е задължено да разпределя в полза на акционерите си не по-малко от 90 % от печалбата, определена по съответния ред. Определянето на печалбата за разпределение се извършва чрез корекция на нереализираните приходи и разходи от преценка на недвижими имоти, които са били признати в отчета за приходите и разходите. Начислените дивиденди се изплащат в срок не по-дълъг от 6 месеца от края на съответната финансова година. Ръководството на дружеството е приело политика за оповестяване на размера на законово определения дивидент във финансовия отчет за годината, за която се отнася. Окончателното решение за размера на дължимия дивидент се взема от Общото събрание на акционерите на дружеството след приемане на одитирания годишен финансов отчет. Така определеният размер на дивидента се начислява в намаление на печалбата за разпределение от предходната година и респективно като текущо задължение.

2.11. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет дружества дружеството-майка, дружествата под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третират като свързани лица.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

3. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2008 г. дружеството притежава следните обособени инвестиционни имоти:

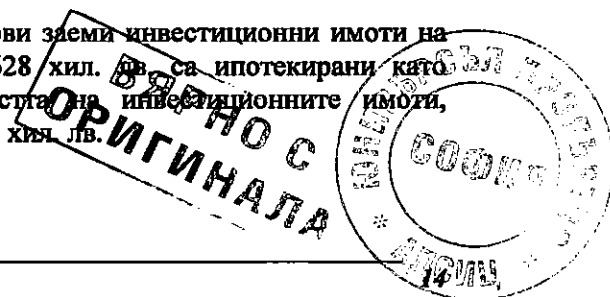
	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Мотел Ихтиман	8,437	8,659
Мотел Ихтиман – 2	292	287
Логистичен център	28,948	32,583
Офис Дружба	-	268
Общо	37,677	41,797

Мотел Ихтиман е отдаден под наем на обслужващото дружество, за което дружество получава приходи. Мотел Ихтиман 2 и Логистичен център все още са в процес на създаване като инвестиционни имоти, които ще бъдат използвани като такива чрез отдаването им под наем чрез обслужващото дружество (вж. бележка 4).

Движението на инвестиционните имоти през отчетната година е представено по следния начин:

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Земи		
Справедлива стойност в началото на периода	33,429	213
Придобити за периода	4	3,605
Прехвърлени към материалните запаси	(210)	-
Преоценка за периода	(942)	29,401
Справедлива стойност в края на периода	32,281	33,219
Сгради		
Справедлива стойност в началото на периода	8,578	-
Придобити за периода	355	4,508
Прехвърляне на стойността на оборудването и		
обзавеждането за инвестиционните имоти	1,041	-
Продадени през периода	(272)	-
Прехвърляне към имоти в процес на придобиване и		
създаване	(2,691)	
Преоценка за периода	(1,615)	4,070
Справедлива стойност в края на периода	5,396	8,578
Инвестиционни имоти в края на периода	37,677	41,797

Във връзка с получените от дружеството банкови заеми инвестиционни имоти на обща стойност към 31 декември 2008 г. за 37,628 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение. Към 31 декември 2007 г. стойността на инвестиционните имоти, ипотекирани като обезпечение е възлизала на 10,898 хил. лв.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2008****(продължение)****4. Инвестиционни имоти в процес на създаване**

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Разходи за създаване на Логистичен център	4,937	-
Разходи за създаване на мотел Ихтиман – 2	224	-
Общо	5,161	-

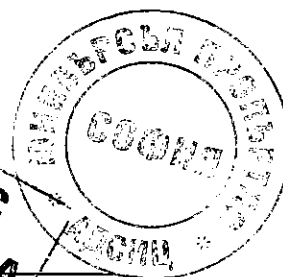
Дружеството е възложило на външни строителни организации процеса на създаване на имотите, които ще бъдат използвани за отдаване под наем. Поради сложността на отделните строителни и монтажни работи, както и поради етапността при въвеждане в експлоатация, ръководството на дружеството не е в състояние да прецени в достатъчна степен на сигурност времето за окончателното им завършване и началото на генерирането на икономическа изгода

5. Дълготрайни материални активи

	Компютърна техника хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Обзавеждане и оборудване хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 1 януари 2008	57	20	784	861
Постъпили	-	-	16	16
Излезли	(57)	-	(784)	(841)
Салдо на 31 декември 2008	-	20	16	36
Натрупана амортизация:				
Салдо на 1 януари 2008	4	5	18	27
Амортизация за периода	-	5	-	5
Амортизация на излезлите	(4)	-	(18)	(22)
Салдо на 31 декември 2008	-	10	-	10
Балансова стойност на 31 декември 2008	-	10	16	26
Балансова стойност на 31 декември 2007	53	15	766	834

Във връзка с окончателното въвеждане в експлоатация на инвестиционен имот мотел Ихтиман през годината, дружеството е прехвърлило към неговата стойност всички дълготрайни материални активи, които са неразделна част от този имот в процеса на неговото експлоатиране.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

6. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо на 1 януари 2008	10
Постъпили	-
Излезли	10
Салдо на 31 декември 2008	-
Натрупана амортизация:	
Салдо на 1 януари 2008	1
Амортизация за периода	-
Амортизация на излезлите	1
Салдо на 31 декември 2008	-
Балансова стойност на 31 декември 2008	-
Балансова стойност на 31 декември 2007	9

Във връзка с окончателното въвеждане в експлоатация на инвестиционен имот мотел Ихтиман през годината, дружеството е прехвърлило към неговата стойност тези дълготрайни нематериални активи, които са неразделна част от този имот в процеса на неговото експлоатиране.

7. Предплатени разходи

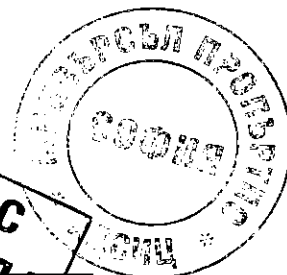
Във връзка с дългосрочните договори за банкови кредити дружеството е предплатило банкови такси в размер на 71 хил. лв., които се отнасят до бъдещи периоди с падеж по-дълъг от една година от датата на настоящия финансов отчет.

8. Материални запаси

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Незавършено производство	4,921	3,589
Готова продукция	211	210
Стоки	100	57
Общо	5,232	3,856

Незавършеното производство към 31 декември 2008 г. представлява стойността на урегулираните поземлени имоти, както и на преките разходи по строителството на два жилищни блока, предназначени за продажба на клиенти. Към 31 декември 2008 г. те се състоят от следните компоненти:

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

8. Материални запаси (продължение)

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Обект Дървеница		
Земя	988	-
Разходи по строителството	691	-
Обект Царица Йоана		
Право на строеж	784	784
Разходи по строителството	2,458	1,525
Обект Люлин Център	-	1,280
Общо	4,921	3,589

Ръководството на дружеството очаква признаването на незавършеното производство за обект царица Йоана като текущи разходи през 2009 г. Поради сложността на изпълнението на строителството на обект Дървеница, ръководството на дружеството не може да се ангажира с прогноза за неговото завършване.

Готовата продукция към 31 декември 2008 г. представлява стойността на непродадените завършени строителни обекти.

9. Вземания и предоставени аванси

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	10,678	-
Вземания по ДДС	269	35
Вземания по начислени лихви	211	-
Вземания от клиенти	140	131
Предплатени такси по банкови кредити	121	-
Предплатени застраховки и абонаменти	8	-
Вземания по предоставени аванси	-	339
Предплатени лихви по банкови кредити	-	209
Общо	11,427	714

Дружеството е предоставило краткосрочни кредити на три свързани лица както следва: Първият кредит е в размер на 2,000 хил. лв. със срок на връщане 30.09.2009 г. и с годишна лихва в размер на 11 %. Вторият кредит е с първоначален размер от 5,500 хил. лв., остатък по главницата към 31 декември 2008 г. 3,700 хил. лв., със срок на връщане 30.09.2009 г. и годишна лихва от 11 %. Третият кредит е в размер на 4,978 хил. лв. със срок на връщане 19.01.2009 г. и годишна лихва от 8 %. Предоставените кредити са обезпечени със записи на заповеди и поръчителство (вж. бележка 24).



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

10. Парични средства

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Парични средства в лева	272	3760
Парични средства в чуждестранна валута	79	3,816
Парични средства по срочни депозити в банки	3,437	-
Общо	3,788	7,576

Дружеството е депозирало част от свободните си парични средства при следните условия: срок 7 дни, които се подновява при изтичане, годишна лихва за депозитите в лева 6.2 %, а за депозитите в евро 4.8 %.

11. Основен капитал

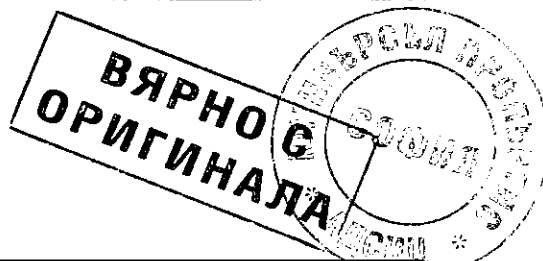
Акционерният капитал на дружеството е разпределен в 6,500 хил. броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лв. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната им стойност. Записаният основен капитал на дружеството е напълно внесен и всички акции са платени.

Изравняването на броя на акциите в началото и в края на периода е както следва:

	31.12. 2008 хил. бр.	31.12.2007 хил. бр.
Емитирани и платени акции в началото на периода чрез публично предлагане	6,500	650
Емитирани и платени акции за периода чрез публично предлагане	-	5,850
Общо	6,500	6,500

Към 31 декември 2008 г. структурата на акционерния капитал, изразен в бройки акции на дружеството е следната:

	31.12. 2008 брой акции	31.12.2008 в процент
Юнивърсал ООД	4,010,175	61.68
Инвестик ООД	2,411,201	37.09
Любомир Георгиев Манчоров	66,199	1.01
Мила Илиева	12,425	0.22
Общо	6,500,000	100.00



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

12. Задължения по дългосрочни банкови кредити

Дружеството е получило дългосрочен кредит от една търговска банка в първоначален размер за 5,500 хил. евро, легова равностойност от 10,757 хил. лв., чиято дългосрочна част към 31 декември възлиза на 5,347 хил. евро, легова равностойност от 10,458 хил. лв. Срокът за окончателното погасяване на кредита е 19.09.2018 г., като погашенията се извършват на месечни вноски. Лихвеният процент по кредита се определя на тримесечен Юрибор и лихвена надбавка в размер 3.25 пункта годишно, като нивото на тримесечния Юрибор се променя ежедневно. За обезпечаване на получения кредит дружеството е ипотекирало инвестиционни имоти в общ размер на 28,948 хил. лв. (вж. бележка 3).

13. Задължения по банкови кредити

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Краткосрочни банкови кредити	9,665	6,542
Текуща част от дългосрочен банков кредит	299	-
Общо	9,964	6,542

Към 31 декември 2008 г. дружеството има задължение по краткосрочен кредит, със срок за окончателното погасяване 20.12.2009 г. Погашенията се извършват на месечна база, а лихвеният процент по кредита се определя на 10.5% годишно. Кредитът е обезпечен с инвестиционни имоти на дружеството в общ размер на 8,680 хил. лв. (вж. бележка 3).

14. Търговски и други задължения

	31.12. 2008 хил. лв.	31.12.2007 хил. лв.
Задължения по получени аванси	3,248	1,936
Задължения към доставчици	104	25
Задължения по начислени лихви по банкови кредити	51	-
Задължения към доставчици по гаранции	45	-
Предплатени наеми	2	-
Задължения към персонала	1	2
Задължение по социално осигуряване	1	1
Задължения към бюджета	-	41
Общо	3,452	2,005

Получените от дружеството аванси са във връзка с изграждането и бъдещата продажба на строителна продукция. Същите ще бъдат признати като текущи приходи след получаване на Разрешение за въвеждане в експлоатация на готовите строителни обекти (вж. бележка 27).



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

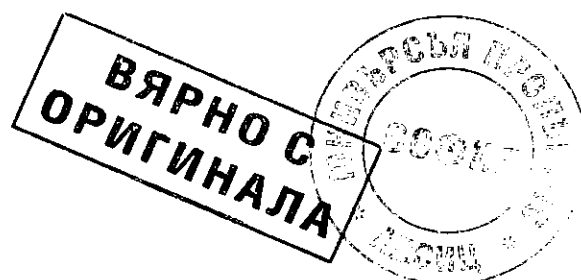
15. Приходи от продажби

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	2,359	2,571
Приходи от продажба на стоки	1,266	6,432
Приходи от продажба на услуги	450	21
Други приходи	152	52
Общо	4,227	9,076

16. Приходи/(Разходи) от преоценка на инвестиционни имоти

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Преоценка на земите	(942)	29,401
Преоценка на сградите	(1,615)	4,070
Общо	(2,557)	33,471

Към 31 декември 2008 г. и 2007 г. дружеството е направило преоценка на притежаваните инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност. Преоценките са извършени от лицензирани оценители, които са приложили два метода по отношение на инвестиционните имоти – остатъчен метод и сравнителен (пазарен) метод. Крайното заключение за справедливите стойности на инвестиционните имоти е направено след осредняване на резултатите от преоценките по двата посочени по-горе методи.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

17. Разходи за външни услуги

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Разходи за изграждане на обекти	995	4,592
Юридически, счетоводни и консултантски услуги	133	16
Разходи за такси	80	193
Разходи за наеми	70	-
Разходи за реклама и обяви	51	60
Услуги за инвестиционни имоти	31	-
Телекомуникационни услуги	12	1
Разходи за застраховки	3	1
Експертни оценки на недвижими имоти	3	2
Депозитарни услуги	2	6
Комисионни	-	316
Общо	1,380	5,187

Възнаграждението за извършването на годишния одит за 2008 г. възлиза на 13 хил. лв., а за 2007 г. на 2 хил. лв. Одиторите на дружеството не са му оказвали други консултантски услуги за съответния период.

18. Разходи за персонала

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Разходи за заплати	24	24
Разходи за социално осигуряване	5	5
Общо	29	29

Ръководството на дружеството не е начислило доходи за обезщетения при пенсиониране на персонала поради несъществеността на настоящата стойност на бъдещите задължения.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

19. Други оперативни разходи

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Разход по присъединяване към ел.мрежа	52	-
Разходи за данъци върху недвижими имоти	49	28
Разходи по бракуване на активи	6	-
Други разходи	3	6
Общо	110	34

20. Финансови приходи/(разходи)

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Разходи за лихви по кредити	(957)	(291)
Приходи от лихви по кредити	246	-
Приходи от лихви по депозити и разплащателни сметки	63	-
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	(5)	(4)
Други финансови приходи/(разходи)	(15)	(25)
Общо	(668)	(320)

21. Разходи за данъци върху печалбата

Съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане дейността на дружеството като АДСИЦ не подлежи на облагане с корпоративен данък при никакви обстоятелства, поради което ръководството счита че не следва да бъдат начислявани разходи по текущи и по отсрочени данъчни задължения.

22. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен като нетната печалба за разпределение към датата на баланса е разделена на средно-претегления брой акции за съответния отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението, само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им. Нетната печалба за разпределение на АДСИЦ се получава като счетоводната печалба се коригира въз основа на изискванията на ЗДСИЦ, който не допуска начисляването на дивидент върху нереализирани приходи и разходи от преоценки на инвестиционните имоти, отчетени като такива в отчета за приходите и разходите.

Изчисляването на нетната печалба за разпределение е както следва:



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2008****(продължение)****22. Доход на една акция (продължение)**

	Годината завършваща на 31.12.2008 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2007 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба), установена по отчета за приходите и разходите	(2,008)	38,744
Корекции на счетоводния финансов резултат за:		
Намаление с приходите от преоценката на инвестиционни имоти за периода	-	(33,471)
Намаление с печалбата от продажбата на недвижими имоти	(751)	(6,152)
Увеличение с разходите от преценка на недвижими имоти	2,557	-
Увеличение с печалбата от продажбата на недвижими имоти в годината на признаването ѝ	751	6,152
Нетна печалба за разпределение между акционерите	549	5,273

Доходът на една акция е изчислен както следва:

	Годината завършваща на 31.12.2008	Годината завършваща на 31.12.2007
Нетна печалба за разпределение в хил. лв.	549	5,273
Средно претеглен брой на акциите в хил.бройки	6,500	2,600
Доход на една акция в лева	0.0845	2.0281

23. Справедливи стойности на финансовите активи и пасиви

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. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност - търговски вземания и задължения, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните предоставени заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база на усреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

23. Справедливи стойности на финансовите активи и пасиви (продължение)

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства и икономическа среда в България представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовите отчети.

24. Оповестяване на свързани лица и сделките с тях

През годината дружеството е извършвало сделки със свързани лица както следва:

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот хил.лв.	Неуреден разчет	
			Вземане хил.лв.	Задължение хил.лв.
Юнивърсал имоти ЕООД	Предоставен заем и начислени лихви		2,055	-
Инвестик ООД	Предоставен заем и начислени лихви		3,842	-
Юнивърсал ООД	Предоставен заем и начислени лихви		4,992	-
Юнивърсал имоти ЕООД	Продажба на стоки	70	84	-
	Нает автомобил под наем	28	-	-
Юнивърсал имоти ЕООД	Покупка материали	11	-	-
Юнивърсал Строителство ЕООД	Доставка на материали	5	-	-
	Доставка на оборудване	8	-	-
Юнивърсал ООД	Предоставен инвестиционен имот за обслужване		-	-
Общо:			10,973	-

По извършените сделки със свързани лица няма отклонения от нормалните пазарни цени и условия.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2008****(продължение)****25. Възнаграждение на ключов управленски персонал**

	Начислено възнаграждение хил. лв.	Изплатено възнаграждение хил.лв.
Съвет на директорите		
Елизар Спасов Спасов - председател	7	7
Илиян Йорданов Стоянов-заместник председател и изпълнителен директор до 22.10.2008 г.	5	5
Йордан Тодоров – заместник председател и изпълнителен директор от 22.10.2008 г.	1	1
Татяна Андрейчева Христова	6	5
Общо	19	18

26. Разпределение на дивиденди

На проведеното на 14 септември 2008 г. Общо събрание за приемане на годишния финансов отчет на дружеството е било взето решение за разпределение на 4,746 хил. лв. от реализираната печалба за разпределение към 31 декември 2007 г. за дивиденди на акционерите. Към датата на настоящия финансов отчет начислените дивиденди на акционерите са били напълно изплатени.

Съветът на директорите на дружеството смята да предложи на Общото събрание на акционерите за приемане на годишния финансов отчет за 2008 г. да бъдат разпределени дивиденди в размер на 90 % от реализираната за годината печалба за разпределение.

27. Събития след датата на баланса

27.1. На 19 януари 2009 г. един от предоставените от дружеството заеми на обща стойност към 31 декември 2008 г. от 4,978 хил. лв. е бил напълно възстановен заедно с дължимата за периода след 1 януари 2009 г. лихва.

27.2. В края на февруари 2009 г. е извършена проверка от Приемателна комисия, която е одобрила изпълнението на обект на дружеството Царица Йоана. В началото на март 2009 г. дружеството е получило разрешение за въвеждане в експлоатация на този обект.

27.3. На 24 март 2009 г. Съветът на директорите на дружеството е взел решение за свикване на общо събрание на акционерите за гласуване овластяването на Съвета на директорите за сключване на сделки за придобиване на недвижими имоти.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

27. Събития след датата на баланса (продължение)

27.4. Във връзка с взети решения от Съвета на директорите дружеството е сключило два предварителни договора за придобиване на собственост на два недвижими имота, чиито пазарни цени са определени от независим оценител. Дружеството е направило авансови плащания по тези договори в общ размер на 3,400 хил. лв.

Изпълнителен директор:

Съставител:

27 март 2009 г.
София



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31 декември 2008

	Прило- жение №	12/31/2008 хил.лв.	12/31/2007 хил.лв. (преиздаден)
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	37,677	41,797
Инвестиционни имоти в процес на създаване	4	5,161	-
Дълготрайни материални активи	5	26	834
Дълготрайни нематериални активи	6	-	9
Предплатени разходи	7	71	-
Всичко нетекущи активи		42,935	42,640
Текущи активи			
Материални запаси	8	5,232	3,856
Вземания и предоставени аванси	9	11,427	714
Парични средства	10	3,788	7,576
Всичко текущи активи		20,447	12,146
Всичко активи		63,382	54,786
Капитал			
Основен капитал	11	6,500	6,500
Резерви		35,016	995
Печалба/(загуба) за текущата година		(2,008)	38,744
Всичко капитал		39,508	46,239
Нетекущи пасиви			
Задължения по дългосрочни банкови кредити	12	10,458	-
Всичко нетекущи пасиви		10,458	
Текущи пасиви			
Задължения по банкови кредити	13	9,964	6,542
Търговски и други задължения	14	3,452	2,005
Всичко текущи пасиви		13,416	8,547
Всичко пасиви		23,874	8,547
Всичко капитал и пасиви		63,382	54,786

Изпълнителен директор:
Йордан Тодоров

Съставител:
Счетоводна кантора К и К, управител Катя Крънчева

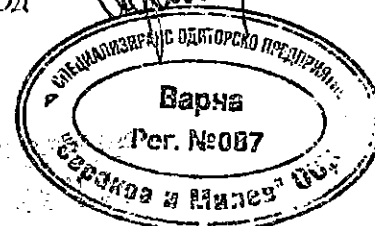
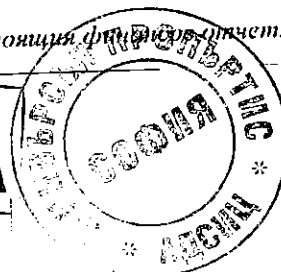
Заверил съгласно доклад:
Свраков и Милев ООД

27 Март 2009 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Годишен финансов отчет 31 декември 2008

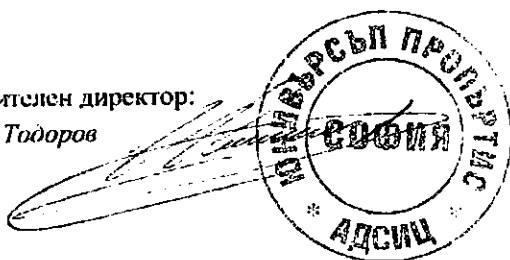
**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**



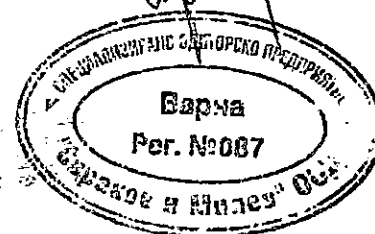
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2008

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2007 хил.лв. (прездален)
Приходи от продажби	15	4,227	9,076
Приходи/(Разходи) от преценка на инвестиционни имоти	16	(2,557)	33,471
Балансова стойност на продадените активи		(861)	(1,733)
Изменение на запасите от продукция		1,498	3,894
Разходи за материали		(2,012)	(366)
Разходи за външни услуги	17	(1,380)	(5,187)
Разходи за персонала	18	(29)	(29)
Разходи за амортизация		(5)	(28)
Разходи за обезценка на стоки		(111)	-
Други оперативни разходи	19	(110)	(34)
Финансови приходи/(разходи)	20	(668)	(320)
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци		(2,008)	38,744
Разходи за данъци върху печалбата	21		
Нетна печалба/(загуба) за текущата година		(2,008)	38,744
 Доход на една акция в лв.	22	0.0845	2.0281

Изпълнителен директор:
Йордан Тодоров



Заверил съгласно доклад:
Свраков и Милев ООД



Съставител:
Счетоводна кантора К и К, управител Катя Крънчеви

27 Март 2009 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет

Годишен финансов отчет 31 декември 2008



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕННИТЕ В КАПИТАЛА

за годината, завършваща на 31 декември 2008

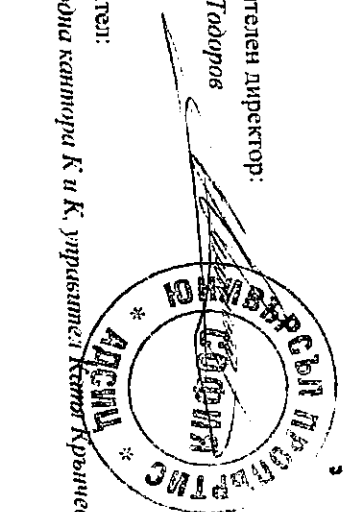
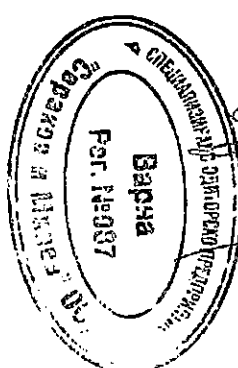
Основен капитал, хил.лв.	Премии от емисии, хил.лв.	Капиталови резерви, хил.лв.	Печалба / (загуба), хил.лв.	Общо, хил.лв.
650	1,050	-	(55)	1,645
		(55)	55	
5,850			38,744	5,850
			38,744	38,744
6,500	1,050	(55)	38,744	46,239
		23		23
		33,998	(33,998)	
			(4,746)	(4,746)
			(2,008)	(2,008)
6,500	1,050	33,966	(2,008)	39,508

Изпълнителен директор:

Иордан Тодоров

Съставител:

Счетоводна кантора К и К, уличен адрес Кант Крушевска

Завърши съгласно доклад:
Сериков и Милев ООД

27 Март 2009 г.

Приложение от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Годишен финансов отчет 31 декември 2008



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2008

	Годината, завършваща на 31.12.2008 хил.лв.	Годината, завършваща на 31.12.2007 хил.лв. (преиздаден)
Наличности от парични средства на 1 януари	7,576	1,090
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	6,485	
Плащания на доставчици и други кредитори	(4,875)	(84)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(29)	(29)
Плащания свързани с ДДС	(381)	(265)
Други постъпления от основната дейност	12	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1,212	(378)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(2,734)	(16,883)
Продажба на дълготрайни активи	177	12,059
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(2,557)	(4,824)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции		5,850
Получени заеми	13,880	6,542
Предоставени и погасени заеми	(10,678)	
Платени лихви	(698)	(675)
Получени лихви	87	
Платени дивиденди	(4,743)	
Платени банкови такси и комисионни	(286)	(21)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2,438)	11,696
Изменение на наличностите през годината	(3,783)	6,494
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	(5)	(8)
Парични наличности в края на периода	3,788	7,576

Изпълнителен директор:

Йордан Тодоров

Съставител:

Счетоводна кантора К и К, управител Катя Крънчева

27 Март 2009 г.

Приложенията от стр. 6 до стр. 26 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Годишен финансов отчет 31 декември 2008

Заверил съгласно доклад:

Свраков и Милев ООД



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**ДО****Акционерите на****„Юнивърсъл Пропръртис“ - АДСИЦ****София****ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Юнивърсъл Пропръртис“ – АДСИЦ (дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в капитала, отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения, изложени от стр. 2 до стр. 26. Финансовият отчет на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2007 г. е бил заверен от друг регистриран одитор, за което е издаден модифициран одиторски доклад от 31 март 2008 г.

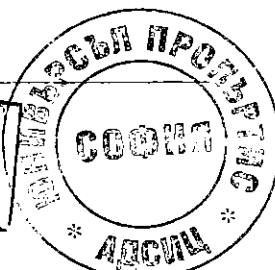
Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз, се носи от ръководството на дружеството. 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 беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на 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 дружеството, 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 дружеството. 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.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

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

Одиторско мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2008 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви към нашето мнение бихме желали да обърнем внимание на следните две обстоятелства, отразени във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2008 г.:

(а) В одиторския доклад върху финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2007 г., издаден на 31 март 2008 г. е посочена одиторска квалификация по отношение на нарушаване изискванията на чл. 4 (2) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е реализирало приходи от търговска дейност, с което е нарушило изискването за извършване само на инвестиционна дейност. През отчетната 2008 г. дружеството е сключило договор с обслужващото дружество, чийто предмет на дейност е експлоатиране на инвестиционния имот мотел Ихтиман, поради което не се налага в настоящия одиторски доклад да бъде дефинирана подобна одиторска квалификация.

(б) Към 31 декември 2008 г. дружеството е предоставило три краткосрочни заеми на свързани лица в общ размер на 10,678 хил. лв. Предоставянето на подобни краткосрочни заеми е в нарушение на изискването на чл. 21 (1) от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, съгласно който за подобни дружества това не се разрешава.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно изискванията на Закон за счетоводството в България ние се запознахме с годишния доклад за дейността, изготвен от ръководството на дружеството. Годишният доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е изложен от стр. 27 до стр. 52. Част от изложената в годишния доклад за дейността информация няма финансов характер, но се изисква за представяне поради публичния характер на дружеството. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е използвана в годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз.

Антон Свраков
Регистриран одитор

Антон Свраков
управител

27 март 2009 г.
Варна



