

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2014

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Материални запаси	4	8,997	18,312
Офис оборудване и компютри		2	3
Общо дългосрочни активи		8,999	18,315
Краткосрочни активи			
Материални запаси	4	9,639	-
Търговски и други вземания	5	72	105
Отсрочени данъчни активи	12	135	66
Парични средства и парични еквиваленти	6	22	61
Общо краткосрочни активи		9,868	232
ОБЩО АКТИВИ		18,867	18,547
КАПИТАЛ			
Собствен капитал	7	7,592	7,592
Натрупана загуба		(1,261)	(613)
ОБЩО КАПИТАЛ		6,331	6,979
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Заеми	8	11,517	8,178
Общо дългосрочни пасиви		11,517	8,178
Краткосрочни пасиви			
Заеми	8	312	2,474
Търговски и други задължения	9	707	916
Общо краткосрочни пасиви		1,019	3,390
ОБЩО ПАСИВИ		12,536	11,568
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		18,867	18,547

Лаброс Анагностопулос
Управител

София, 25.06.2015

Бейкър Тилд Клиту и Партньори ООД
Главен счетоводител



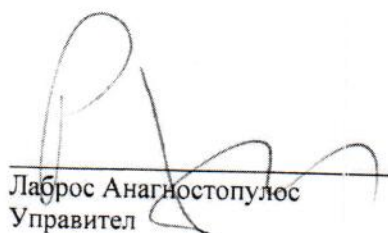
Асен Димов
Регистриран одитор
Дата:

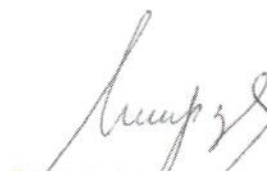
Бележките на страници от 5 до 19 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележ- ки	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Административни разходи	10	(164)	(275)
Финансови разходи	11	(553)	(2)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		(717)	(277)
Приходи от данъци	12	69	28
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		(648)	(249)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(648)	(249)


Лаброс Анагностопулос
Управител


Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД
Главен счетоводител



София, 25.06.2015

Бележките на страници от 5 до 19 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Асен Димов
Регистриран одитор
Дата:

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2013

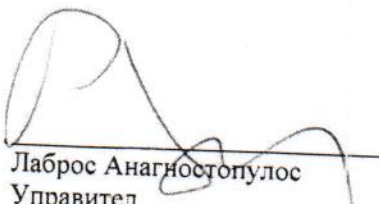
Загуба за годината

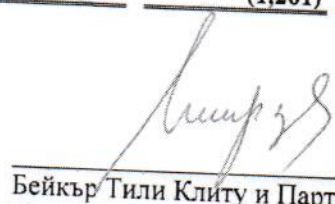
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

Печалба за годината

САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Собствен капитал	Натрупана загуба	Общо
7,592	(364)	7,228
-	(249)	(249)
7,592	(613)	6,979
-	(648)	(647)
7,592	(1,261)	6,331


Лаброс Анагностопулос
Управител


Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 25.06.2015

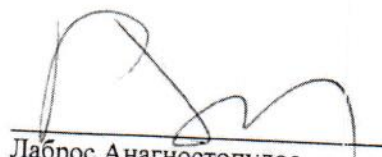
Бележките на страници от 5 до 19 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Асен Димов
Регистриран одитор
Дата:

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Парични потоци за оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(400)	(1,435)
Постъпления от контрагенти	-	-
Получени лихви	-	-
Платени банкови такси и комисионни	(30)	(2)
Постъпления от възстановен ДДС	99	691
Други плащания	-	(30)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(331)	(776)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	717	1,944
Плащания по заеми	(36)	(685)
Плащания по лихви	(389)	(445)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	292	814
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(39)	38
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	61	23
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 6)	22	61


Лаброс Анагностопулос
Управител


Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ООД
Главен счетоводител



София, 25.06.2015

Бележките на страници от 5 до 19 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Асен Димов
Регистриран одитор
Дата:

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1.1 Правен статут

Бояна Резидънс ООД (Дружеството) е регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. Джеймс Баучер 103, ет.2, офис 5.

Към 31 декември 2014 собственици на капитала са Сертланд Пропъртис Лимитед (предишно име Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър) и Алартико Холдинг – Кипър.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Дружеството е собственик на недвижим имот с площ около 23,000 кв. м., намиращ се в гр. София, местността Гърдова глава, на който е започнало изграждане на жилищен комплекс. През 2012 Дружеството сключи договор с нова строителна фирма (Главен изпълнител) за извършване на всички строителни работи от първата фаза на проекта, който се състои от пет сгради. На 22 май 2014 е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

2.1 Обща рамка за финансово отчитане

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Промени в МСФО

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС на 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети – Инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на съществуващите стандарти и разяснения, издадени от СМСС, са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 18 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на _____ или _____ след 1 февруари 2015);
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 17 юни 2014).

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСФО 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения - Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - Изясняване на допустимите методи за амортизация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие - Земеделие: плододайни растения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети - Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и

оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2 Счетоводни принципи и действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение в съответствие с принципите на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена и предоставя информация за финансовото състояние, дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2014.

Към 31 декември 2014 Дружеството е натрупало загуби в размер на 1,261 хил. лв., от които 648 хил.лв. са от загуби от текущия период. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи да оперира като действащо предприятие в обозримо бъдеще с помощта на собствениците му. Строителството на фаза А е завършена на 20 май 2014 г., когато разрешение за ползване (акт 16) за петте сгради беше издадено.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България – български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.

2.4 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към 31 декември 2012 са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, които се отразяват на отчетените стойности на активите, пасивите и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на отчета за финансовото състояние и върху отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период. 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.

Основните източници на несигурност по отношение на счетоводните предположения и приблизителните счетоводни оценки са свързани с промени в цените на имотите, както е оповестено в бел. 3.12, което оказва ефект върху нетната реализируема стойност на имотите.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване на материалните запаси представлява сумата на всички разходи по закупуването, както и всички разходи във връзка с доставянето им до настоящото местоположение и състояние. Материалните запаси включват себестойността на земята и всички преки разходи, свързани с жилищните и други обекти за продажба по незавършения строителен проект (виж. бел. 1.2), включително капитализирани разходи по заеми (виж бел.3.9).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително очакваните разходи по довършването в търговски вид на този актив и продажбата му.

3.2 Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност, намалена с провизия за обезценка, на базата на преглед на вземанията към края на годината и преценка за загуби от обезценка и несъбираемост.

3.3 Търговски задължения

Търговските задължения са краткосрочни задължения и са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

3.4 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, както и парични средства на път, съответно в лева и във валута.

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични средства в брой и в банки, както и парични средства на път и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

3.5 Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи за периода, за който се отнасят.

3.6 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност. След първоначалното признаване, те се оценяват по амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.7 Собствен капитал

Собственият капитал се състои от основен капитал, който е записан по историческа цена и е напълно внесен, съгласно съдебната регистрация, както и неразпределена печалба/натрупана загуба.

3.8 Признаване на приходите и разходите

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени. Разходите се признават чрез метода на текущото начисляване за периода на възникване. Приходите и разходите от лихви се признават чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

3.9 Разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия:

- извършват се разходите за актива;
- извършват се разходите по заеми; и
- са в ход дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по един отговарящ на условията актив включват само тези разходи, които са довели до плащания на парични средства, прехвърляния на други активи или поемане на лихвоносни задължения. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

3.10 Данъци

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от дължимите текущи и отсрочени данъци. Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди, и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.10 Данъци (продължение)

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между данъчната основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, на активите и пасивите и тяхната балансова стойност във финансовия отчет, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Към датата на отчета за финансовото състояние се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият актив или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Отсрочените данъци се включват в печалбата или загубата, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, които се дебитират или кредитират директно в капитала. В тези случаи отсрочените данъци също се признават директно в капитала. Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират, когато Дружеството има законно основание да отписва текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви, когато те се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган.

3.11 Управление на финансовия риск

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансова позиция включват парични средства и еквиваленти, предоставени заеми, търговски и други вземания, търговски и други задължения и получени заеми.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск и валутен риск. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определи техният ефект върху активите и задълженията на Дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който пазарната стойност на бъдещите парични потоци от финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Приходите и паричните потоци от основна дейност на Дружеството са трайно независими от промените в пазарните лихвени проценти, тъй като Дружеството не разполага със значителни лихвоносни активи. Получените заеми са с фиксирана лихва. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на лихвените нива и взема съответните мерки.

Кредитен риск

Кредитният риск възниква, когато невъзможността контрагентите да изпълнят задълженията си може да намали сумата на бъдещите парични потоци от финансови активи на разположение. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Паричните средства са държани във финансови институции с висока кредитна репутация и Дружеството има политики за ограничаване на кредитната експозиция към всички контрагенти.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.11 Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, който възниква, когато падежът на активите и задълженията не съвпада. Това потенциално увеличава доходността, но също така може да увеличи риска от загуби. Дружеството прилага процедури с цел минимизиране на тези загуби, като поддържане на достатъчно парични средства и други високо ликвидни текущи активи.

Падежната структура на получените заеми е представена в бележка 8.

Дружеството разчита на подкрепата на собствениците при необходимост от допълнително финансиране.

Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Валутен риск възниква когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и задължения са деноминарани във валута, различна от функционалната валута на Дружеството. Дружеството не е изложено на валутен риск от различни валутни експозиции, тъй като неговите активи и задължения са деноминарани в лева и евро. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на валутните курсове и взема съответните мерки.

Пазарна стойност

Справедлива стойност най-общо представлява сумата, за която може да бъде заменен един актив, или уреден един пасив в сделка при справедливи пазарни условия между независими, желаещи и информирани страни.

По отношение на търговските вземания и задължения, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното изплащане в пълен размер. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти, приблизително равна на балансовата им стойност.

3.12 Общи пазарни условия и рискове свързани със строителната дейност

Дружеството е изложено на рискове от промяна в цените на имотите поради характера на дейността си. Тези рискове са се увеличили в резултат на световната икономическа криза, която ограничава кредитоспособността в световен мащаб и влияе негативно на цените на недвижимите имоти и наемите, включително и в България. Ръководството е извършило анализ на динамиката на търсенето и предлагането на подобни имоти и счита, че жилищния комплекс ще бъде завършен и пуснат на пазара на по-късен етап.

През 2011 Дружеството е договорило финансиране на строителния проект от Алфа Банк – клон България за максималната сума от 9,975 хил. лв., от която е усвоило 7,490 хил. лв. към 31 декември 2014.

Реалните резултати по отношение на общите разходи и продажните цени зависят от последващото развитие на пазара на недвижими имоти.

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**4.1 Дългосрочни материални запаси**

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Земя	6,530	6,530
Преки разходи по строителен проект	2,467	11,782
ОБЩО	8,997	18,312

4.2 Краткосрочни материални запаси

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Апартаменти и паркоместа	9,639	-
ОБЩО	9,639	-

Към 31 декември 2014 и 2013 земята, която Дружеството притежава, представлява недвижим имот на стойност 6,530 хил.лв, определена от оценител към датата на придобиване чрез апортна вноска към регистрирания капитал през ноември 2007 и последващи преки разходи, свързани с покупката и прехвърлянето на собствеността на земята.

Недвижимият имот представлява Парцел 970, разположен в София, квартал Витоша, райони 17, 18, 19, 183а и 188-6 на зона „Жилищен комплекс Гърдова Глава”, София. Районът, в който се намира недвижимият имот, е урегулиран като регулацията е изменена с няколко регулационни плана.

Към 31 декември 2014 и 2013 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност съответно 2,467 хил. лв. и 11,782 хил. лв. и включват преки разходи, свързани с проекта за изграждане на жилищен комплекс, предимно разходи по строителство, такси за дизайн и инженерни услуги, проектантски услуги, разрешителни за строеж и ютилитис разходи, както и разходи по заеми.

На 22 май 2014 е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради. Стойността на апартаментите и паркингите в тези сгради, изчислена по цена на придобиване, беше съответно прехвърлени към краткосрочни материални запаси.

Ръководството вярва, че капитализираните преки разходи са възстановими при успешното приключване на строителния проект.

Към 31 декември 2014 материалните запаси са оценени от независим лицензиран оценител (RealAct and Astra 2001) на стойност 24,057 хил.лв. (22,296 хил. лв. към 31.12.2013) по метода на остатъчния доход.

Към 31 декември 2014 земята и строежът са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 8.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Търговски вземания	3	3
Вземания по възстановим данък добавена стойност	8	45
Финансови разходи за бъдещи периоди	10	14
Други вземания	51	43
ОБЩО	72	105

Към 31 декември 2014 всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 8.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Парични средства по банкови сметки	19	57
Парични средства в брой	3	4
ОБЩО	22	61

Към 31 декември 2014 всички парични средства по банкови сметки са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 8.

7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният собствен капитал на Дружеството е 7,592 хил. лв., състоящ се от 7,592 дяла със стойност 1 лев, всеки от които дава равно право на глас.

Собственият капитал е разпределен както следва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър	5,315	5,315
Алартико Холдинг Лимитид – Кипър	2,277	2,277
ОБЩО	7,592	7,592

8. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от свързани лица	3,455	2,609
Дългосрочни заеми от банки	7,276	5,037
Задължения за лихви	786	532
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	11,517	8,178

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

8. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Краткосрочни заеми от свързани лица	-	-
Краткосрочни заеми от банки	214	2,474
Задължения за лихви	98	-
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	312	2,474
КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Главница	10,945	10,120
Задължения за лихви	884	532
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	11,829	10,652

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Засмодател	Договорена сума в лева	Падеж	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2014	Главница към 31.12.2013
30.07.2009	Алартико Холдинг	117	15.10.2015	9%	117	117
15.10.2010	Серглант Пропъртис	1,956	15.10.2015	9%	2,145	1,475
15.10.2010	Алартико Холдинг	978	15.10.2015	9%	1,193	1,017
30.03.2011	Алфа Банк	8,215	30.03.2017	Euribor+5.75%	7,276	7,276
30.03.2011	Алфа Банк	1,760	30.06.2015	Euribor+5.75%	214	250
	Общо				10,945	10,135

По банковите заеми от Алфа Банк Дружеството е учредило следните обезпечения:

- Ипотека върху недвижимите имоти отчитани като материални запаси – виж бел. 4;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички договори за продажба и наем на обектите от фаза 1 на проекта;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички открити банкови сметки на Дружеството;
- Залог на дружествените дялове от капитала на Дружеството;
- Залог на търговското предприятие на Дружеството;

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Задължения към търговски и други контрагенти	231	435
Данък при източника	7	3
Гаранция за добро изпълнение от Главния изпълнител	469	478
ОБЩО	707	916

10. АДМИНИСТРАТИВНИ И ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Счетоводни услуги	7	9
Правни и нотариални услуги	23	12

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Оценка на проект и предприятие	6	6
Данък върху недвижими имоти	20	12
Такса за битови отпадъци	25	24
Управление на имущество	-	100
Държавни такси	-	11
Маркетингови и консултантски услуги медии	12	62
Одит на финансов отчет	9	9
Разходи свързани с недвижимия имот	40	25
Разходи за амортизация на дълготрайни активи	1	2
Други разходи	21	3
ОБЩО	164	275

Услуги по управление на активите за 2014г. в размер на 40 000 евро е договорено да бъдат разсрочени за фактуриране и плащане през 2015г.

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Разходи за лихви	519	
Загуби от валутни курсови разлики	1	2
Други финансови разходи	33	
TOTAL	553	2

Другите финансови разходи през 2014 и 2013 се състоят от банкови такси и комисионни, които не са свързани със заеми. През 2013 г. разходите за лихви (разходи по заеми) са напълно капитализирани в балансовата стойност на нетекущи материални запаси. Същото третиране се прилага и през периода януари-май на 2014 година. От май 2014 г. (след получаването на Акт 16 за първите 5 сгради), разходите за лихви се отчитат вече като текущ разход в отчета за доходите.

12. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2014 и 2013 е 10 % върху облагаемата печалба.

Прихода/(разхода) от отсрочени данъци за годината, приключваща на 31 декември 2014 и 2013 е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данък във връзка с възникване и обратно проявление на временни разлики	69	28
ОБЩО ПРИХОД/(РАЗХОД) ОТ ДАНЪЦИ	69	28
12. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)		

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Към 31 декември 2014 и 2013 Дружеството отчита отсрочени данъчни активи съответно в размер на 135 хил.лв. и 65 хил.лв., тъй като ръководството счита, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

Отсрочените данъчни активи са както следва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Данъчни загуби	135	65
Провизии	-	1
ОБЩО ОТСРОЧЕН ДАНЪЧЕН АКТИВ	135	66

Датите на възникване и изтичане на данъчните загуби и регулирането на слабата капитализация са представени в следващата таблица:

Възникнали през	Сума	Данъчен ефект (10% ставка)	Изтичащи през
Данъчна загуба 2010	150	15	2015
Данъчна загуба 2011	221	22	2016
Данъчна загуба 2013	276	28	2018
Данъчна загуба 2014	699	70	2019
ОБЩО	1,348	135	

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2014 Дружеството има следните свързани лица: Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър и Алартико Холдинг Лимитид – Кипър, в качеството им на съдружници в Дружеството.

Сделките със свързани лица към 31 декември 2014 и 2013 са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Получени заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	670	538
Получени заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	176	401
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	155	108
Начислена лихва	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	99	77
ОБЩО ЛИХВИ		1,100	1,124

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	2,145	1,475
Заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	1,310	1,134
Задължения за лихви по заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	486	331
Задължения за лихви по заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	300	201
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		3,141	3,141

Дружеството не наема персонал и не предоставя възнаграждения на ръководния персонал.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

През 2015 г. Дружеството започва да продава вече завършените апартаменти и паркоместа. До 30 април 2015г. 6 апартамента са договорени, от които 2 са вече продадени и напълно платени.

Сертланд Пропъртис Лимитид - собственик на 5 315 акции на Дружеството и Алартико Холдинг Лимитид - собственик на 2 277 акции на Дружеството, прехвърлят 133 и 57 акции съответно на Клевърстар Лимитид. Тази сделка е завършена през февруари 2015.