

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2016

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

	Бележки	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
АКТИВИ			
<u>Дългосрочни активи</u>			
Инвестиционни имоти	5	9,187	-
Материални запаси	4	-	9,077
Офис оборудване и компютри		1	2
Общо дългосрочни активи		<u>9,188</u>	<u>9,079</u>
<u>Краткосрочни активи</u>			
Материални запаси	4	7,018	9,070
Търговски и други вземания	6	40	75
Отсрочени данъчни активи	13	-	135
Парични средства и парични еквиваленти	7	350	11
Общо краткосрочни активи		<u>7,408</u>	<u>9,291</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>16,596</u>	<u>18,370</u>
КАПИТАЛ			
Основен капитал	8	7,592	7,592
Натрупана загуба		(2,756)	(2,070)
ОБЩО КАПИТАЛ		<u>4,836</u>	<u>5,522</u>
ПАСИВИ			
<u>Дългосрочни пасиви</u>			
Заеми	9	-	12,227
Общо дългосрочни пасиви		<u>-</u>	<u>12,227</u>
<u>Краткосрочни пасиви</u>			
Заеми	9	10,924	81
Търговски и други задължения	10	836	540
Общо краткосрочни пасиви		<u>11,760</u>	<u>621</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>11,760</u>	<u>12,848</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>16,596</u>	<u>18,370</u>

Финансовият отчет е одобрен за издаване от името на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2017г.:

Константинос Батрос
Управител

Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от продажби		2,256	581
Себестойност на продажбите		(2,052)	(569)
БРУТНА ПЕЧАЛБА		204	12
Други приходи от дейността		22	27
Административни и оперативни разходи	11	(314)	(305)
Финансови разходи	12	(463)	(543)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		(551)	(809)
Разходи за данъци	13	(135)	-
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		(686)	(809)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(686)	(809)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от името на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2017г.:

Константинос Битрос
Управител

Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016**

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

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2015	7,592	(1,261)	6,331
Загуба за годината	-	(809)	(809)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015	7,592	(2,070)	5,522
Загуба за годината	-	(686)	(686)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016	7,592	(2,756)	4,836

Финансовият отчет е одобрен за издаване от името на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2017г.:


Константинос Бинос
Управител


Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Парични потоци за оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	2,112	732
Плащания към доставчици	(180)	(83)
Платени банкови такси и комисионни	(6)	(7)
Постъпления от възстановен ДДС/Плащания за ДДС	(275)	(87)
Други данъци платени	(22)	(272)
Други постъпления/плащания, нетно	(10)	(22)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	1,619	261
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	14	691
Плащания по заеми	(1,099)	(749)
Плащания по лихви	(195)	(214)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(1,280)	(272)
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/ УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	339	(11)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	11	22
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 7)	350	11

Финансовият отчет е одобрен за издаване от името на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2017г.:

Константинос Битрос
Управител

Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1.1 Правен статут

Бояна Резидънс ЕООД (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 2015 собственици на капитала са Сертланд Пропъртис Лимитед (предишно име Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър), Алартико Холдинг и Клевърстар Лимитед.

През февруари 2015 Сертланд Пропъртис Лимитед и Алартико Холдинг Лимитед прехвърлят притежаваните от тях 133, съответно 57 дружествени дялове в полза на Клевърстар Лимитед.

През септември 2015 Алартико Холдинг Лимитед и Клевърстар Лимитед прехвърлят всички притежавани дялове от Бояна Резидънс в полза на Сертланд Пропъртис Лимитед. Промяната официално е оповестена в Търговски Регистър на 27.05.2016.

Към 31 декември 2016 собственик на Дружеството, според официално публикувани данни в Търговския Регистър, е Сертланд Пропъртис Лимитед.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва строителна дейност, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, както 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 завършено изграждането на първата част от жилищен комплекс. На 22 май 2014 е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради, част от първата фаза на проекта.

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.

Приемане на нови стандарти и изменения в МСФО

През текущия отчетен период от Дружеството са приети всички нови стандарти и изменения на съществуващите Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се отнасят до дейността на Дружеството и са ефективно влезли в сила от началото на отчетния период започващ на 1 януари 2016. Приемането на новите стандарти не е оказало съществен ефект върху счетоводните политики на Дружеството.

На датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени от СМСС/КРМСФО нови стандарти и разяснения за тяхното прилагане, които все още не са били ефективно влезли в сила. Някои от тях са били приети от Европейски съюз (ЕС), други все още не са. Ръководството очаква приемането на тези счетоводни стандарти в бъдеще да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Стандарти, издадени от СМСС/ КРМСФО и одобрени от ЕС, които все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано:

Стандартите, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не влезли в сила към датата на издаване на финансовите отчети и не са приложени по-рано, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приеме тези стандарти, когато те влязат в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти

Новият стандарт влиза в сила за счетоводните периоди започващи на или след 1 януари 2018 година. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на този стандарт върху финансовото състояние или финансовият резултат.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Новият стандарт влиза в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2018 година. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на този стандарт върху финансовото състояние или финансовият резултат.

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

МСФО 14 Регулаторни отсрочени сметки

Новият стандарт влиза в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2016 година. Одобрението на този стандарт от ЕС е отложено за неопределен период. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на този стандарт върху финансовото състояние или финансовият резултат.

МСФО 16 Лизинги

Новият стандарт влиза в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2019 година. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на този стандарт върху финансовото състояние или финансовият резултат.

МСФО 17 Застрахователни договори

Новият стандарт влиза в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2021 г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на този стандарт върху финансовото състояние или финансовият резултат.

Изменения към МСФО 10, Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или прехвърляне на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно дружество.
Ефективната дата на влизането в сила на тези изменения е отложено за неопределен период. Одобрението на тези изменения от ЕС е отложено. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тези изменения върху финансовите отчети.

Изменения към МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.

Тези изменения влизат в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2017 г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тези изменения върху финансовите отчети.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Изменения към МСС 7 Инициатива по оповестяването

Тези изменения влизат в сила за счетоводни периоди на започващи или след 1 януари 2017 г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тези изменения върху финансовите отчети.

Пояснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти

Тези пояснения влизат в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тези пояснения върху финансовите отчети.

Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на плащания на базата на акции

Тези изменения влизат в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2018г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от тези изменения върху финансовите отчети.

Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

Тези изменения влизат в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2018г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от тези изменения върху финансовите отчети.

Подобрения към МСФО 2014-2016

Тези подобрения влизат в сила за счетоводните периоди започващи на или след 1 януари 2017г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тези подобрения върху финансовите отчети.

КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания

Тази интерпретация влиза в сила за счетоводните периоди започващи на или след 1 януари 2018г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тази интерпретация върху финансовите отчети.

Изменения към МСС 40: Прехвърляне на инвестиционни имоти

Тези изменения влизат в сила за счетоводни периоди започващи на или след 1 януари 2018г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от тези изменения върху финансовите отчети.

КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третирането на данък върху доходите

Тази интерпретация влиза в сила за счетоводните периоди започващи на или след 1 януари 2019г. Дружеството е в процес на оценяване на ефекта на тази интерпретация върху финансовите отчети.

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.

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 2016.

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

2.2 Счетоводни принципи и действащо предприятие (продължение)

Към 31 декември 2016 Дружеството е натрупало загуби в размер на 2,756 хил. лв., от които 686 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 едноличния му собственик.

Строителството на фаза А е завършено на 22 май 2014 г., когато е издадено и разрешение за ползване (акт 16) на петте сгради.

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 2016 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. 3.13, което оказва ефект върху нетната реализируема стойност на материалните запаси и на възстановимата стойност на инвестиционните имоти.

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.

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 Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се признават първоначално по цена на придобиване, включваща разходите по сделката.

След първоначалното признаване, Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти съгласно модела на цената на придобиване.

3.3 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.

3.4 Търговски задължения

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

3.5 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.

3.6 Разходи за бъдещи периоди

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

3.7 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.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.7 Заеми (продължение)

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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.11 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.

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.

3.12 Управление на финансовия риск

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние включват парични средства и еквиваленти, 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 и променлива лихва. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на лихвените нива и взема съответните мерки.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.12 Управление на финансовия риск (продължение)

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.

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 9.

Дружеството разчита на подкрепата на едноличния собственик 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 деноминирани 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 деноминирани в евро или лева, който е фиксиран към еврото. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на валутните курсове и взема съответните мерки.

Справедлива 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 е приблизително равна на балансовата им стойност.

3.13 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 нарастват 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 реализиран при корекция на цените.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**3.13 Общи пазарни условия и рискове свързани със строителната дейност (продължение)**

През 2011 Дружеството е договорило финансиране на строителния проект от Алфа Банк – клон България за максималната сума от 9,975 хил. лв. През 2016 г. това финансиране е прехвърлено към Алфа Банк – клон Лондон. Към 31 декември 2016 г. задължението на Дружеството по това финансиране (главница) е 5,243 хил. лв.

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 31.12.2016	Към 31.12.2015
Земя	-	6,530
Преки разходи по строителен проект	-	2,547
ОБЩО	-	9,077

4.2 Краткосрочни материални запаси

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Апартаменти и паркоместа	7,018	9,070
ОБЩО	7,018	9,070

Към 31 декември 2015 дългосрочните материални запаси се състоят от: а) поземлен имот на стойност 6,530 хил.лв, която стойност е определена на база оценка на лицензиран оценител към датата на придобиването ѝ чрез апортна вноска в регистрирания капитал през ноември 2007 и б) 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 2015 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност 2,547 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.

През 2016г. едноличният собственик на капитала на Бояна Резидънс взема решение да промени първоначалните си планове за строителство върху терена, като вместо това го задържи с цел повишаване на стойността му. В резултат дългосрочните материални запаси в размер на 9,077 хил. лв. към 31.12.2015г., както и свързани разходи капитализирани през 2016г. в размер на 110 хил. лв. са прехвърлени към инвестиционни имоти и занапред ще се отчитат съгласно МСС 40. - виж също бел. 5.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

През 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 прехвърлена към краткосрочни материални запаси.

Към 31 декември 2016 краткосрочните материалните запаси (жилищните сгради и паркоместата) са оценени от независим лицензиран оценител (RealAct and Astra 2001) на стойност 10,914 хил.лв. (12,936 хил.лв. към 31.12.2015) по метода на сравнителните продажби.

Към 31 декември 2015 дългосрочните материалните запаси са оценени от независим лицензиран оценител (RealAct and Astra 2001) на стойност 9,165 хил.лв. по метода на остатъчния доход.

Към 31 декември 2015 земята и строежът са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 9.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Земя	6,530	-
Преки разходи по строителен проект	2,657	-
ОБЩО	9,187	-

През 2016г. едноличният собственик на капитала на Бояна Резидънс взема решение да промени първоначалните си планове за строителство върху терена, като вместо това го задържи с цел повишаване на стойността му. В резултат дългосрочните материални запаси в размер на 9,077 хил. лв. към 31.12.2015г., както и свързани разходи капитализирани през 2016г. в размер на 110 хил. лв. са прехвърлени към инвестиционни имоти и занапред ще се отчитат съгласно МСС 40. - виж също бел. 4.

Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти по модела на цената на придобиване съгласно МСС 40.

Към 31 декември 2016 инвестиционните имоти са оценени от независим лицензиран оценител (RealAct and Astra 2001) на стойност 9,232 хил.лв. по метода на остатъчния доход.

Към 31 декември 2016 земята и строежът са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 9.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Търговски вземания	23	6
Вземания по възстановим данък добавена стойност	-	22
Авансови плащания към доставчици	-	32
Финансови разходи за бъдещи периоди	1	5
Други вземания	16	10
ОБЩО	40	75

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2016 всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 9.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Парични средства по банкови сметки	346	7
Парични средства в брой	4	4
ОБЩО	350	11

Към 31 декември 2016 всички парични средства по банкови сметки са заложени като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 9.

8. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният основен капитал на Дружеството е 7,592 хил. лв., състоящ се от 7,592 дяла със стойност 1,000 лева, всеки от които дава равно право на глас.

Основният капитал е разпределен както следва:

	Към 31.12.2016	% дял 31.12.2016	Към 31.12.2015	% дял 31.12.2015
Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър	7,592	100%	5,182	68%
Алартико Холдинг Лимитид – Кипър	-	0%	2,220	29%
Клевърстар Лимитид – Кипър	-	0%	190	3%
ОБЩО	7,592	100%	7,592	100%

През февруари 2015 Сертланд Пропъртис Лимитид и Алартико Холдинг Лимитид прехвърлят притежаваните от тях 133, съответно 57 дружествени дялове в полза на Клевърстар Лимитид.

През септември 2015 Алартико Холдинг Лимитид и Клевърстар Лимитид прехвърлят всички притежавани дялове от Бояна Резидънс в полза на Сертланд Пропъртис Лимитид. Тази промяна официално е оповестена в Търговския Регистър на 27.05.2016.

9. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от свързани лица	-	4,342
Дългосрочни заеми от банки	-	6,769
Задължения за лихви към свързани лица	-	896
Задължения за лихви към банки	-	220
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	-	12,227

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

9. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Краткосрочни заеми от свързани лица	4,312	-
Задължения за лихви към свързани лица	1,006	-
Краткосрочни заеми от банки	5,243	-
Задължения за лихви към банки	363	81
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	10,924	81
КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Главница	9,555	11,111
Задължения за лихви	1,369	1,197
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	10,924	12,308

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Засмодател	Договорена сума	Падж	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2016	Главница към 31.12.2015
15.10.2010	Сертланд Пропъртис	2,934	15.10.2017	2.5%	2,557	2,691
01.08.2015	Ес Си Секюър Кепитал	978	31.12.2017	2.5%	445	341
	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико					
01.07.2015	Холдинг/	1,310	15.10.2017	2.5%	1,310	1,310
30.03.2011	Алфа Банк	8,215	31.03.2017	Euribor+5.75%	5,243	6,769
30.03.2011	Алфа Банк	1,760	31.03.2015	Euribor+5.75%	-	-
	Общо				9,555	11,111

По банковия заем от Алфа Банк Дружеството е учредило следните обезпечения:

- Ипотека върху недвижимите имоти – виж бел. 4,5;
- Залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички договори за продажба и наем на обектите от фаза I 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.

През 2015 съгласно подписано споразумение между Алартико Холдинг и Сертланд Пропъртис, главницата в едно с начислените лихви по заема, дължими към Алартико Холдинг бяха прехвърлени към Сертланд Пропъртис.

През 2016 г. финансирането от Алфа Банк – клон България е прехвърлено към Алфа Банк – клон Лондон.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016**

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

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Задължения към търговски и други контрагенти	212	71
Данък при източника	28	-
Гаранция за добро изпълнение от Главния изпълнител	469	469
ДДС за внасяне	127	-
ОБЩО	836	540

11. АДМИНИСТРАТИВНИ И ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Счетоводни услуги	10	9
Правни и нотариални услуги	40	20
Оценка на проект и предприятие	2	3
Данък върху недвижими имоти	31	33
Такса за битови отпадъци	54	43
Управление на имущество	23	17
Охранителни услуги	30	12
Агентски комисионни	79	46
Одит на финансов отчет	12	10
Разходи свързани с недвижимия имот	20	36
Разходи за амортизация на дълготрайни активи	1	-
Други разходи	12	76
ОБЩО	314	305

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Разходи за лихви	452	527
Други финансови разходи	11	16
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	463	543

Другите финансови разходи през 2016 и 2015 се състоят от банкови такси и комисионни. 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 като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016**

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

13. ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2016 и 2015 е 10 % върху облагаемата печалба.

Приходът от/(разходът за) данъци за годината, приключваща на 31 декември 2016 и 2015 е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данък във връзка с възникване и обратно проявление на временни разлики	(135)	-
ОБЩО ПРИХОД/(РАЗХОД) ОТ ДАНЪЦИ	(135)	-

Отсрочените данъчни активи са както следва:

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Данъчни загуби	-	135
ОБЩО ОТСРОЧЕН ДАНЪЧЕН АКТИВ	-	135

Отсроченият данъчен актив към 31.12.2015 е възникнал във връзка с натрупани данъчни загуби. През 2016 същия е отписан поради несигурност, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2016 Дружеството има следните свързани лица: Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър, в качеството на едноличен собственик на капитала, както и Ес Си Секюър Кепитал Лимитед – свързано лице на едноличния собственик.

Към 31 декември 2015 Дружеството има следните свързани лица: Сертланд Пропъртис Лимитид – Кипър, Алартико Холдинг Лимитид – Кипър и Клевърстар Лимитед в качеството им на съдружници в Дружеството, както и техните свързани лица – сред които Ес Си Секюър Кепитал Лимитед.

Сделките със свързани лица към 31 декември 2016 и 2015 са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Получени заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	-	574
Получени заеми	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	-	1,310
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	202	341
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	67	63
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	33	16
Начислена лихва	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	-	30
Начислена лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	11	1

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

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

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Вид на салдото	Свързано лице	Към	Към
		31.12.2016	31.12.2015
Получени заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	2,557	2,691
Получени заеми	Сертланд Пропъртис /трансфер от		
	Алартико Холдинг/	1,310	1,310
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	445	341
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	616	549
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от		
	Алартико Холдинг/	379	346
Начислена лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	11	1
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		5,318	5,238

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

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 28.03.2017г. Дружеството сключва анекс за удължаване на крайния срок за погасяване на всички дължими суми по договора за кредит с Алфа Банк – клон Лондон – до 31 март 2019г.

Не са възникнали други съществени събития след края на отчетния период, които биха наложили допълнителни корекции и оповестявания в настоящия финансов отчет.