

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2017 ГОДИНА

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

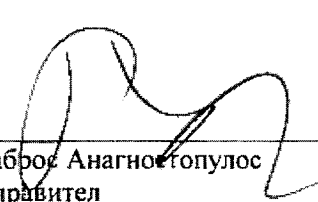
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2017 година

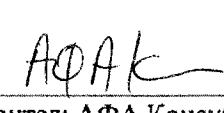
	Приложения	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Инвестиционни имоти	5	8,270	9,187
Офис оборудване и компютри		1	1
		<u>8,271</u>	<u>9,188</u>
Краткосрочни активи			
Материални запаси	4.1	6,731	7,018
Търговски и други вземания	6	10	40
Парични средства и парични еквиваленти	7	8	350
		<u>6,749</u>	<u>7,408</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>15,020</u>	<u>16,596</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	8	7,592	7,592
Натрупана загуба		(4,219)	(2,756)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>3,373</u>	<u>4,836</u>
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни заеми	9	10,805	-
		<u>10,805</u>	<u>-</u>
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочни заеми	9	52	10,924
Търговски и други задължения	10	790	836
		<u>842</u>	<u>11,760</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>11,647</u>	<u>11,760</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>15,020</u>	<u>16,596</u>

Бележките на страници от 5 до 20 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2018 г. и е подписан от:


 Лаброс Анагностопулос
 Управител




 Съставител: АФА Консултант ЕООД
 Валя Йорданова, Управител



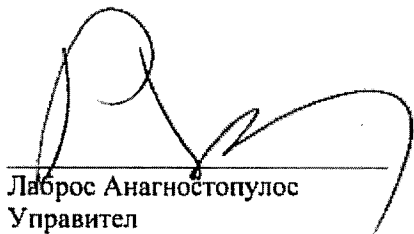
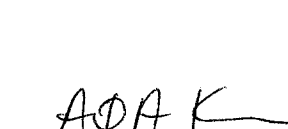
БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
Приходи от продажби	4.2	336	2,256
Себестойност на продажбите	4.2	(287)	(2,052)
Печалба от продажбите		49	204
Други (разходи)/ доходи, нетно	11	(148)	22
Административни и оперативни разходи	12	(969)	(314)
Загуба от оперативна дейност		(1,068)	(88)
Финансови разходи, нетно	13	(395)	(463)
Загуба преди данък върху печалбата		(1,463)	(551)
Разход за данък върху печалбата	14	-	(135)
Нетна загуба за годината		(1,463)	(686)
Други компоненти на всеобхватния доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(1,463)	(686)

Бележките на страници от 5 до 20 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2018 г. и е подписан от:


Лаброс Анагностопулос
Управител
Съставител: АФА Консултант ООД
Валя Йорданова, управител

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Основен капитал хил. лв.	Натрупана загуба хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо към 1 януари 2016 година	7,592	(2,070)	5,522
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	(686)	(686)
*загуба за годината	-	(686)	(686)
Салдо към 31 декември 2016 година	7,592	(2,756)	4,836
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.	-	(1,463)	(1,463)
*загуба за годината	-	(1,463)	(1,463)
Салдо към 31 декември 2017 година	7,592	(4,219)	3,373

Бележките на страници от 5 до 20 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2018 г. и е подписан от:

Лафрос Анагностопулос
Управител



Съставител: АФА Консултанти ООД
Валя Йорданова, управител



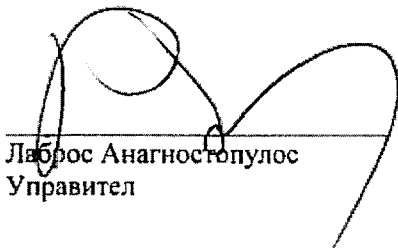
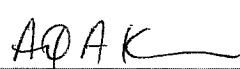
БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания от клиенти	406	2,112
Плащания на доставчици	(56)	(180)
Плащания за ДДС	(35)	(275)
Други данъци	(29)	(22)
Платени банкови такси	(3)	(6)
Други (плащания)/постъпления, нетно	1	(10)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	284	1,619
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми от свързани предприятия	-	14
Изплащане на заеми от свързани предприятия	(42)	(199)
Изплащане на банкови заеми	(541)	(900)
Платени лихви по банкови заеми	(43)	(195)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	(626)	(1,280)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(342)	339
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	350	11
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември (Приложение 7)	8	350

Бележките на страници от 5 до 20 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на Бояна Резидънс ЕООД на 27 юни 2018 г. и е подписан от:


Лаброс Анагностопулос
Управител
Съставител: АФА Консултант ЕООД
Валя Йорданова, управител


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 Лимитид, Кипър (предишно име Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър), Алартико Холдингс Лимитид, Кипър и Клевърстар Лимитид, Кипър.

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

През септември 2015 Алартико Холдингс Лимитид и Клевърстар Лимитид прехвърлят всички притежавани дялове от Бояна Резидънс в полза на Сертланд Пропъртис Лимитид. Промяната официално е вписана в Търговски Регистър на 27.05.2016 г.

Към 31 декември 2017 и към 31 декември 2016 едноличен собственик на Дружеството, според официално публикувани данни в Търговския Регистър, е Сертланд Пропъртис Лимитид, Кипър.

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 г. 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

Финансовият отчет на Бояна Резидънс ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Приемане на нови стандарти и изменения в МСФО

За текущата финансова година Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика и в оповестяванията на Дружеството.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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)

- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – приет от ЕК) – признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби;
- МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци – относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приет от ЕК);

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2017 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от клона. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на клона за следващи периоди, а именно:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замени изцяло МСС 39. МСФО 9 установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. Стандартът въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Стандартът определя само две основни категории оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. МСФО 9 въвежда и приложение на модела на „очаквана загуба”. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не оказват съществен ефект върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството;
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от Дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни;
- МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсация при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК). Очакванията на ръководството са, че промените няма да оказат съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството;

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от пет стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не оказват съществен ефект върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството.

Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 15 и да не преизчислява сравнителните данни;

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно:

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17;
- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК). Стандартът не е приложим за дейността на Дружеството;
- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК) Стандартът не е приложим за дейността на Дружеството;
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори – прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти заедно с МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Стандартът не е приложим за дейността на Дружеството;
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приети от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приети от ЕК);
- КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – прието от ЕК);
- КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК);
- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК);
- МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК);
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложено ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС);
- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (издадени през м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК);
- Промени в МСС 19: Промяна в плана, съкращения или уреждания - (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК);
- Промени в референциите към Концептуалната рамка в МСФО (издадени на 29 март 2018 г. - в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. - не са приети от ЕК).

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

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 2017.

Към 31 декември 2017 Дружеството е натрупало загуби в размер на 4,219 хил. лв., от които 1,463 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 2017 г. 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 Приложение. 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 Приложение 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.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.13 Общи пазарни условия и рискове свързани със строителната дейност (продължение)

През 2011 г. 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 2017 г. задължението на Дружеството по това финансиране (главница и лихва) е 5,173 хил. лв. (5,606 хил. лв. към 31 декември 2016 г.) (Приложение 9).

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

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

4.1 Материални запаси към 31 декември

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Апартаменти и паркоместа	6,731	7,018
ОБЩО	6,731	7,018

През май 2014 г. е получен Акт 16 (Разрешение за ползване) за петте сгради от първа фаза на проекта. Стойността на апартаментите и паркоместата в тези сгради, изчислена по цена на придобиване, е прехвърлена през 2016 година към краткосрочните активи - материални запаси.

Към 31 декември 2017 г. нетната реализируема стойност на материалните запаси (жилищните сгради и паркоместата) е оценена от независим лицензиран оценител (RealAct) на 10,562 хил. лв. (10,914 хил. лв. към 31.12.2016 г.) по метода на сравнителните продажби.

4.2 Приходи от продажби и Себестойност на продажбите

През 2017 г. приходите от продажби на апартаменти и паркоместа са 336 хил. лв. (2016 г.: 2,256 хил. лв.). Себестойността на продажбите е 287 хил. лв. (2016 г.: 2,052 хил. лв.).

Към 31 декември 2017 г. материалните запаси са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 9.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Земя	6,530	6,530
Прекни разходи по строителен проект	1,796	2,657
Обезценка	(56)	-
ОБЩО	8,270	9,187

Към 31 декември 2017 г. инвестиционните имоти 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 й чрез апортна вноска в регистрирания капитал през ноември 2007 г. Недвижимият имот представлява Парцел 970, разположен в София, квартал Витоша, райони 17, 18, 19, 183а и 188-6 на зона „Жилищен комплекс Гърдова

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Глава”, София. Районът, в който се намира недвижимия имот, е урегулиран като регулацията е изменена с няколко регулационни плана.

б) Последващи преки разходи, свързани с покупката и прехвърлянето на собствеността върху земята. Към 31 декември 2017 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност 1,796 хил. лв. (31.12.2016 г.: 2,657 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 комунални услуги, както и разходи по заеми. През 2017 г. от стойността на преките разходи е отписана стойността на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа, общо за 861 хил. лв., продадени на ЧЕЗ Разпределение България АД (Приложение 11).

Към 31 декември 2017 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е оценена от независим лицензиран оценител (RealAct) на стойност 8,270 хил. лв. (9,232 хил. лв. към 31.12.2016 г.) по метода на остатъчния доход. На база на оценката на независимия лицензиран оценител, е отчетена обезценка на инвестиционните имоти в размер на 56 хил. лв.

Към 31 декември 2017 г. инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 9.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Търговски вземания	6	23
Финансови разходи за бъдещи периоди	-	1
Други вземания	4	16
ОБЩО	10	40

Към 31 декември 2017 г. всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 9.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Парични средства по банкови сметки	8	346
Парични средства в брой	-	4
ОБЩО	8	350

Към 31 декември 2017 г. всички парични средства по банкови сметки са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също Приложение 9.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

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 31.12.2017	% дял 31.12.2017	Към 31.12.2016	% дял 31.12.2016
Сергланс Пропъртис Лимитид – Кипър	7,592	100%	7,592	100%
ОБЩО	7,592	100%	7,592	100%

9. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от банки	4,702	-
Задължения за лихви към банки	419	-
Дългосрочни заеми от свързани лица	4,568	-
Задължения за лихви към свързани лица	1,116	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	10,805	-
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	52	363
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	52	10,924
КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Главница	9,270	9,555
Задължения за лихви	1,587	1,369
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	10,857	10,924

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Засмодател	Договорена сума	Паден	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2017	Главница към 31.12.2016
15.10.2010	Сергланс Пропъртис	2,934	15.10.2020	2.5%	2,515	2,557
01.08.2015	Ес Си Секюър Кепитал	978	31.12.2020	2.5%	743	445
01.07.2015	Сергланс Пропъртис /трансфер от Алартико Холдингс/	1,310	15.10.2020	2.5%	1,310	1,310
30.03.2011	Алфа Банк	8,215	31.03.2019	Euribor+5.75%	4,702	5,243
	Общо				9,270	9,555

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

9. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

- Ипотека върху недвижимите имоти – виж Приложения 4 и 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 г. съгласно подписано споразумение между Алартико Холдингс и Сертланд Пропъртис, главницата ведно с начислените лихви по заема, дължими към Алартико Холдингс са прехвърлени към Сертланд Пропъртис.

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

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Задължения към търговски и други контрагенти	50	100
Местни данъци и такси	224	112
Данък при източника	30	28
ДДС за внасяне	17	127
Гаранция за добро изпълнение от Главния изпълнител	469	469
ОБЩО	790	836

11. ДРУГИ (РАЗХОДИ)/ ДОХОДИ, НЕТНО

Другите (разходи)/ доходи, нетно включват:

- нетна загуба от продажба на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа в размер на 222 хил. лв.: приход в размер на 639 хил. лв. и отчетна стойност в размер на 861 хил. лв. При продажбата на съоръженията, на Дружеството е начислена такса за присъединяване към електропреносната мрежа в размер на 639 хил. лв.;
- приходи, свързани с услуги по обслужване на жилищните сгради и паркоместата – 20 хил. лв. (2016 г.: 17 хил. лв.);
- отписани задължения – 40 хил. лв. (2016 г.: 3 хил. лв.);
- други приходи – 14 хил. лв. (2016 г.: 2 хил. лв.).

Общата сума на другите разходи, нетно за 2017 г. възлиза на 148 хил. лв. (2016 г.: други доходи, нетно в размер на 22 хил. лв.).

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

12. АДМИНИСТРАТИВНИ И ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Счетоводни услуги	15	10
Правни и нотариални услуги	21	40
Оценка на проект и предприятие	4	2
Данък върху недвижими имоти	37	31
Такса за битови отпадъци	60	54
Управление на имущество	10	23
Охранителни услуги	8	30
Агентски комисионни	32	79
Одит на финансов отчет	11	12
Разходи свързани с недвижимия имот	19	20
Разходи за амортизация на дълготрайни активи	-	1
Обезценка на инвестиционни имоти (Приложение 5)	56	-
Такса за присъединяване към електропреносната мрежа по договор с ЧЕЗ Разпределение (Приложение 11)	639	-
Обезценка и отписване на търговски вземания	32	-
Други разходи	25	12
ОБЩО	969	314

При продажбата на съоръженията за присъединяване към електропреносната мрежа (Приложение 11) на Дружеството е начислена такса за присъединяване към електропреносната мрежа в размер на 639 хил. лв.

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Нетни (печалби)/загуби от валутни курсове	(3)	-
Разходи за лихви	389	452
Други финансови разходи	9	11
ОБЩО ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	395	463

Другите финансови разходи през 2017 г. и 2016 г. се състоят от банкови такси и комисионни и разходи по валутни операции. 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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

14. ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2017 г. и 2016 г. е 10 % върху облагаемата печалба.

Приходът от/(разходът за) данъци за годината, приключваща на 31 декември 2017 г. и 2016 г. е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данък във връзка с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(135)
ОБЩО ПРИХОД/(РАЗХОД) ОТ ДАНЪЦИ	-	(135)

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита отсрочен данъчен актив в размер на 135 хил.лв. възникнал във връзка с натрупани данъчни загуби. През 2016 г. същият е отписан поради несигурност, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

Непризнати отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни активи не са признати по отношение на данъчни загуби за пренасяне, както следва:

Година на възникване	Данъчна загуба за пренасяне в хил. лв.	Непризнати отсрочени данъчни активи в хил. лв.	За приспадане от данъчни печалби до (година)
2013	276	28	2018
2014	614	61	2019
2015	224	22	2020
2016	96	10	2021
2017	1,355	136	2022
ОБЩО	2,565	257	

Дружеството не е признало следните отсрочени данъчни активи:

	31.12.2017	2017 изменение	31.12.2016	2016 изменение
Данъчна загуба за пренасяне	257	136	121	(22)
Загуби от обезценка на инвестиционни имоти	6	6	-	-
Загуба от обезценка на вземания	3	3	-	-
Лихви, регулирани по режима на слабата капитализация	98	-	98	45
Общо	364	145	219	23

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

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

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2017 г. и 2016 г. Дружеството е осъществявало сделки със 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.

Сделките със свързани лица към 31 декември 2017 г. и 2016 г. са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	31.12.2017	31.12.2016
Върнати заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	42	134
Върнати заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	-	98
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	298	202
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	63	67
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	33	33
Начислена лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	16	11

Разчетите със свързани лица към 31 декември 2017 г. и 2016 г. са както следва:

Вид на салдото	Свързано лице	31.12.2017	31.12.2016
Получени заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	2,515	2,557
Получени заеми	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	1,310	1,310
Получени заеми	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	743	445
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	679	616
Начислена лихва	Сертланд Пропъртис /трансфер от Алартико Холдинг/	412	379
Начислена лихва	Ес Си Секюър Кепитъл Лимитед	25	11
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		5,684	5,318

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

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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