

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2011



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До собствениците на
Бояна Резидънс ООД**

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бояна Резидънс ООД („Дружеството“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Deloitte Audit OOD

Делойт Одит ООД

Асен Димов

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



29 февруари 2012
София

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Бележки	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Материални запаси	4	11,509	8,559
Общо дългосрочни активи		11,509	8,559
Краткосрочни активи			
Материални запаси	4	54	-
Търговски и други вземания	5	571	323
Отсрочени данъчни активи	13	64	42
Парични средства и парични еквиваленти	6	581	336
Общо краткосрочни активи		1,270	701
ОБЩО АКТИВИ		12,779	9,260
КАПИТАЛ			
Собствен капитал	7	7,592	7,592
Натрупана загуба		(592)	(388)
ОБЩО КАПИТАЛ		7,000	7,204
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Заеми	8	5,163	797
Общо дългосрочни пасиви		5,163	797
Краткосрочни пасиви			
Заеми	8	276	1,100
Търговски и други задължения	9	340	159
Общо краткосрочни пасиви		616	1,259
ОБЩО ПАСИВИ		5,779	2,056
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		12,779	9,260

Лаброс Анагностопулос
Управител

София, 29.02.2012

Бейкър Тили Кълиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

Асен Димов
Регистриран одитор

Дата: 29.02.2012



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Бележ- ки	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Други приходи		22	3
Финансови приходи	10	14	7
Административни разходи	11	(260)	(189)
Финансови разходи	12	(2)	(1)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		(226)	(180)
Приходи от данъци	13	22	17
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		(204)	(163)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		(204)	(163)


Лаброс Анагностопулос
Управител




Бейкар Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 29.02.2012

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


Асен Димов
Регистриран одитор
Дата: 29.02.2012

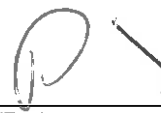


БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Собствен капитал	Нагрупана загуба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2010	6,516	(225)	6,291
Увеличение на капитала	1,076	-	1,076
Загуба за годината	-	(163)	(163)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010	7,592	(388)	7,204
Загуба за годината	-	(204)	(204)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011	7,592	(592)	7,000


Лаброс Анагностопулос
Управител


Бейкър Гили Кили и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

София, 29.02.2012

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


Асен Димов
Регистриран одитор
Дата: 29.02.2012



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Парични потоци за оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(3,570)	(1,396)
Получени лихви	14	7
Платени банкови такси и комисионни	(2)	(1)
Постъпления от възстановен ДДС	570	159
Други плащания	(32)	(11)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(3,020)	(1,242)
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци от акционерите, свързани с увеличение на капитала	-	753
Постъпления от заеми	5,037	782
Плащания по заеми	(1,610)	-
Плащания по лихви	(162)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	3,265	1,535
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	245	293
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	336	43
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 6)	581	336

Лаброс Анагностопулос
Управител

Бейкер Гили Книту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

София, 29.02.2012

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

Асен Димов
Регистриран одитор
Дата: 29.02.2012



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 2011 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 2011 Дружеството сключи договор със строителна фирма (Главен изпълнител) за извършване на всички строителни работи от първата фаза на проекта, който се състои от пет сгради. Към 31 декември 2011 г. основите и част от грубия строеж на петте сгради са завършени и три електрически подстанции са монтирани на място. Дружеството също така е започнало работа по грубия строеж, изкопни работи и изграждане на външни електрически връзки.

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 изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетния период:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за държавни предприятия и разясняване на определението за свързано лице, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: „Представяне” - отчитане на емисии на права, приети от ЕС на 23 декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 февруари 2010);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010);

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 06 май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 18 февруари 2011 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010 или 1 януари 2011, в зависимост от стандарт/представяне);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2010).

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

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – прехвърляне на финансови активи, приети от ЕС на 22 ноември 2011 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2011).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовият отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, 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:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015),
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- МСФО 11 Съвместни ангажименти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011),
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания,
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012),
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012),
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите след напускане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне- Нетиране на финансови активи и финансови задължения (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на фазата на производство в открит рудник (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане, с изключение на следния стандарт, който би могъл да има съществен ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки множеството различни правила в МСС 39. Подходът в МСФО 9 се базира на начина, по който Дружеството управлява финансовите си инструменти (бизнес модел) и специфичните парични потоци за финансовите активи. Новият стандарт също така изисква използването на един метод за обезценка, замествайки различните методи в МСС 39.

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. 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 2011.

Към 31 декември 2011 Дружеството е натрупало загуби в размер на 592 хил. лв. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи да оперира като действащо предприятие в обозримо бъдеще с помощта на собствениците му. Планираният проект за строителство ще бъде завършен за периода 2011-2015, в зависимост от пазарните условия с финансиране от банки и/или собствениците.

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 2011 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 стойността на 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 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 лева и евро. Ръководството на Дружеството постоянно наблюдава измененията на валутните курсове и взема съответните мерки.

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 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 завършен и пуснат на пазара в момент, когато търсенето на такива имоти се очаква да нарасне. Поради това, ръководството вярва, че балансовата стойност на земята е значително по-ниска от настоящата справедлива стойност.

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 4,024 хил. лв. към 31 декември 2011.

През последното тримесечие на 2011 Главния изпълнител на Дружеството изпадна във финансови затруднения и спря да изпълнява задълженията си по договора. Както е оповестено в бележка 16, към датата на този финансов отчет Дружеството е в процес на прекратяване на договора и избор на нови строителни фирми, които да довършат строителните работи.

Настоящите условия на пазара на недвижими имоти и строителство в България се отразяват положително върху очакваните разходи за строителство за завършване на проекта като Дружеството очаква да се договори със строителни фирми при изгодни цени.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Земя	6,530	6,530
Преки разходи по строителен проект	4,979	2,029
ОБЩО	11,509	8,559

Към 31 декември 2011 и 2010 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.

На 10 януари 2011 Дружеството сключи договор с Главен изпълнител за изпълнение на строителните работи по Фаза 1 от проекта, който се състои от 5 сгради и охранителна кабинка на парцела. Към 31 декември 2011 общата стойност на строителните работи, които са капитализирани в стойността на материалните запаси са в размер на 1,547 хил. лв. (2010: 791 хил. евро).

Към 31 декември 2011 и 2010 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност съответно 4,979 хил. лв. и 2,029 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 2011 и 2010 капитализираните разходи за лихви са в размер съответно на 277 хил. лв. и 91 хил. лв. и норма на капитализация съответно 8.38% и 7.94%.

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

Към 31 декември 2011 материалните запаси са оценени от независим лицензиран оценител (CBRE Axies SA) на стойност 22,717 хил. евро по метода на остатъчния доход.

Краткосрочните материални запаси включват материали, които предстои да бъдат вложени в строителството на обекта.

Към 31 декември 2011 земята и строежът са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 8.

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Търговски вземания	29	25
Аванс към Главния изпълнител	471	-
Аванси към други доставчици	5	205
Вземания по възстановим данък добавена стойност	66	93
ОБЩО	571	323

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

През април 2011 Дружеството сключи договор с Главен изпълнител за строителните работи на парцела. Съгласно договора, Дружеството е направило авансово плащане в размер на 625 хил. лв., което представлява 10 % от цялата договорена сума. Авансовото плащане се намалява с 10% от извършените строителни работи през годината и е в размер на 471 хил. лева към 31 декември 2011.

През последното тримесечие на 2011 Главния изпълнител на Дружеството изпадна във финансови затруднения и спря да изпълнява задълженията си по договора. През януари 2012, Дружеството започна процедура за прекратяване на договора за строителство и изиска плащане на остатъчната сума на аванса в размер на 471 хил. лв. Средствата са получени на 21 януари 2012 г. (виж също бележка 16).

Към 31 декември 2011 всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложили като обезпечение по банкови заеми – виж също бел. 8.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Парични средства по банкови сметки	576	318
Парични средства в брой	5	18
ОБЩО	581	336

Към 31 декември 2011 всички парични средства по банкови сметки са заложили 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 31.12.2011	Към 31.12.2010
Сергланд Пропъртис Лимитид – Кипър	5,315	5,315
Алартико Холдинг Лимитид – Кипър	2,277	2,277
ОБЩО	7,592	7,592

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

8. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от свързани лица	1,171	782
Дългосрочни заеми от банки	3,743	-
Задължения за лихви	249	15
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	5,163	797
КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Краткосрочни заеми от свързани лица	-	985
Краткосрочни заеми от банки	258	-
Задължения за лихви	18	115
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	276	1,100
КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Главница	5,172	1,767
Задължения за лихви	267	130
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	5,439	1,897

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Заемодател	Договорена сума в лева	Падеж	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2011	Главница към 31.12.2010
05.10.2008	Сергланд Пропъртис	411	15.03.2013	9%	-	411
29.06.2009	Сергланд Пропъртис	183	15.03.2013	9%	-	183
30.06.2009	Сергланд Пропъртис	137	15.03.2013	9%	-	137
30.07.2009	Сергланд Пропъртис	137	15.03.2013	9%	-	137
30.07.2009	Алартико Холдинг	117	15.03.2013	9%	117	117
15.10.2010	Сергланд Пропъртис	1,956	15.03.2013	9%	438	548
15.10.2010	Алартико Холдинг	978	15.03.2013	9%	616	234
30.03.2011	Алфа Банк	9,975	30.03.2017	Euribor+5.75%	4,001	-
	Общо				5,172	1,767

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;
- Залог на вземанията на Дружеството по гаранция за добро изпълнение (виж бел. 9) и авансово плащане към Главния изпълнител (виж бел. 5).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Другите финансови разходи през 2011 и 2010 се състоят от банкови такси и комисионни, които не са свързани със заеми. Разходите по заеми са капитализирани в балансовата стойност на материалните запаси.

14. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2011 и 2010 е 10 % върху облагаемата печалба.

Прихода от отсрочени данъци за годината, приключваща на 31 декември 2011 и 2010 е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данък във връзка с възникване и обратно проявление на временни разлики	22	17
ОБЩО ПРИХОД ОТ ДАНЪЦИ	22	17

Изчислението на ефективната данъчна ставка е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Загуба преди данъци	226	180
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Приход от данък по приложима данъчна ставка	23	18
Данъчен ефект от позиции, непризнати за данъчни цели	(1)	(1)
ПРИХОД ОТ ДАНЪЦИ	22	17
Ефективна данъчна ставка	9.7%	9.4%

Към 31 декември 2011 и 2010 Дружеството отчита отсрочени данъчни активи съответно в размер на 65 хил.лв. и 42 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 31.12.2011	Към 31.12.2010
Данъчни загуби	61	39
Слаба капитализация	2	2
Провизии	1	1
ОБЩО ОТСРОЧЕН ДАНЪЧЕН АКТИВ	64	42

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

14. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 2008	82	8	2013
Данъчна загуба 2009	134	14	2014
Данъчна загуба 2010	170	17	2015
Данъчна загуба 2011	221	22	2016
Слаба капитализация 2008	6	1	2013
Слаба капитализация 2009	13	1	2014
ОБЩО	626	63	

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2011 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 2011 и 2010 са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Капитализирана лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	74	76
Капитализирана лихва	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	53	15
ОБЩО ЛИХВИ		127	91
Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	438	1,415
Заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	733	352
Задължения за лихви по заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	183	113
Задължения за лихви по заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	66	17
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		1,420	1,897

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

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Поради финансови затруднения на Главния изпълнител през 2011 и неизпълнението на задълженията му по договора за строителство, през януари 2012 Дружеството поиска плащане на гаранцията за авансово плащане и гаранцията за добро изпълнение, които възлизат съответно на 471 хил. лв. (балансовата стойност на авансовото плащане към 31 декември 2011 – виж също бележка 5) и 626 хил. лв. (10 % от договорената сума за строителство, виж също бележка 9). Съгласно условията по договора Дружеството има право на такива санкции и има издадени банкови гаранции от българска банка в полза на Дружеството. Плащанията са получени на 21 януари 2012.

Към датата на одобрение на финансовия отчет Дружеството е в процес на прекратяване на договора за строителство с Главния изпълнител и избор на подизпълнители за завършване на строителните работи при сходни срокове и условия.