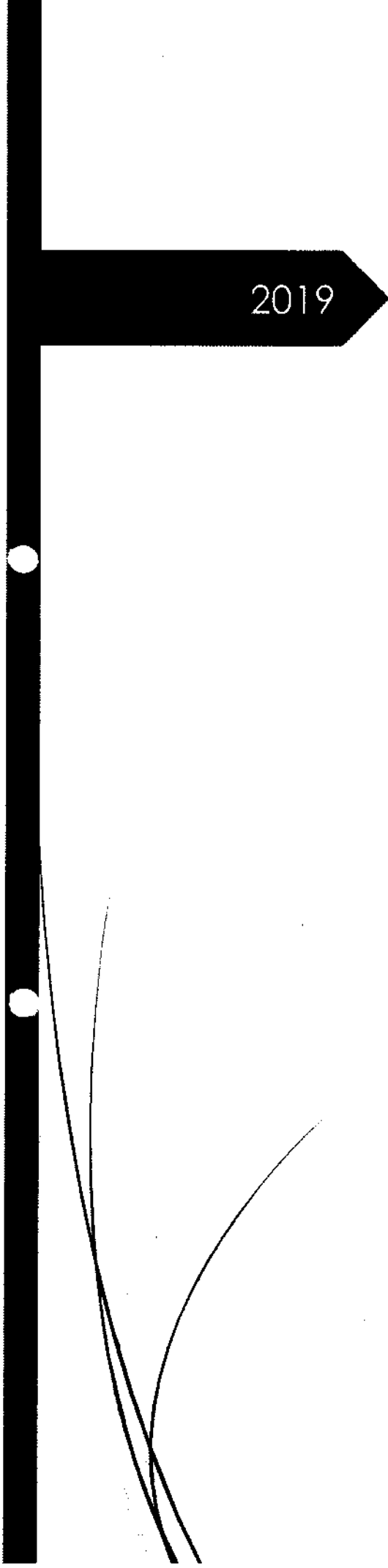




2019

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО

ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА

„БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД („Дружеството“), състоящ се от Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, Отчет за промените в собствения капитал и Отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати и паричните му потоци от дейността за годината, завършваща на тази дата, изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международните стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие, оповестявайки, когато е приложимо, свързаните с действащо предприятие въпроси и използвайки предположението за действащо предприятие като счетоводна база, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок от риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение дали е уместна използваната от ръководството счетоводна база за действащо предприятие, както и, на базата на получените одиторски доказателства, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Други въпроси

Докладване във връзка с изискванията за Доклад за дейността

Ръководството е избрало да упражни правото си да не изготвя Доклад за дейността, на основание чл.42 от Закона за счетоводството, съответно ние не изразяваме становище и нямаме какво да докладваме по отношение на друга информация, различна от финансовия отчет.

Докладване във връзка с изискванията за сравнителна информация

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 25 юни 2019 г.

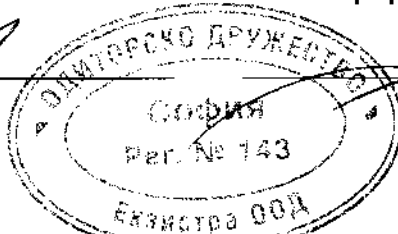
София, 23 септември 2020 г.

За ЕКЗИСТРА ООД, управител:

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Рангелова

Милена Рангелова



Годишен финансов отчет

- Отчет за финансовото състояние
- Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
- Отчет за промените в собствения капитал
- Отчет за паричните потоци

Приложения

- Информация за дружеството
- Активи, задължения, капитал
- Печалби и загуби
- Парични потоци

Управление на риска

- Приблизителни оценки, преценки и грешки
- Управление на финансовия риск
- Управление на капитала

Непризнати позиции

- Условни ангажменти
- Събития след датата на отчетния период

Друга информация

- Взаимоотношения със свързани лица
- Счетоводна политика
- Промени в счетоводната политика

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

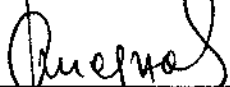
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД
 към 31 декември 2019 г.

	Прило- жения	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Инвестиционни имоти	2	10,435	8,270
Общо дългосрочни активи		10,435	8,270
Краткосрочни активи			
Материални запаси	3	5,566	6,455
Търговски и други вземания		2	12
Парични средства и еквиваленти	4	390	-
Общо краткосрочни активи		5,958	6,467
ОБЩО АКТИВИ		16,393	14,737
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		7,592	7,592
Натрупана загуба		(3,755)	(4,656)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		3,837	2,936
ПАСИВИ			
Дългосрочни задължения			
Получени заеми	5	3,733	6,015
Отсрочени данъци	11	128	-
Общо дългосрочни задължения		3,861	6,015
Краткосрочни задължения			
Получени заеми	5	7,975	5,050
Търговски и други задължения	6	720	736
Общо краткосрочни задължения		8,695	5,786
ОБЩО ПАСИВИ		12,556	11,801
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		16,393	14,737

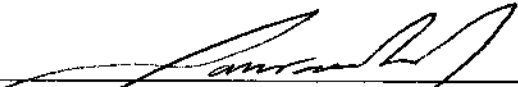
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

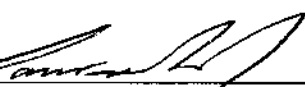
Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.06.2020 г.:

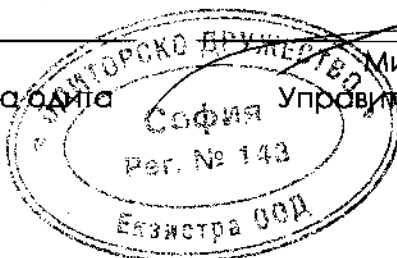

 Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
 Съставител


 Кремѐна Стоянова
 Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:


 Милена Рангелова
 Регистриран одитор, отговорен за одита


 Милена Рангелова
 Управител на „Екзистра“ ООД



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

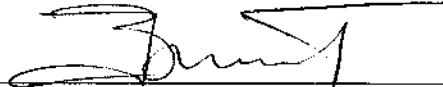
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

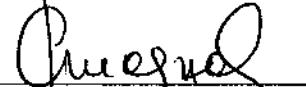
за 2019 г.

	Прило- жения	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи	7		381
Себестойност на продажбите	3		(276)
Загуба от обезценка	3.1	(889)	
Брутна печалба / (загуба)		(889)	105
Други доходи	8	2,697	1
Административни разходи	9	(183)	(188)
Резултат от оперативна дейност		1,625	(82)
Финансови разходи	4.1	(596)	(355)
Резултат преди облагане с данъци		1,029	(437)
Данъци върху дохода	10	(128)	-
Финансов резултат		901	(437)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		901	(437)

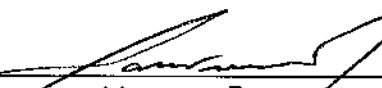
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

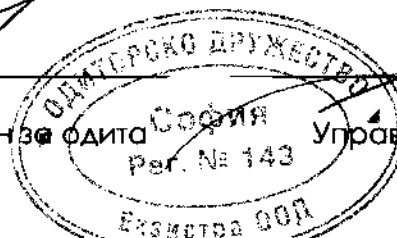
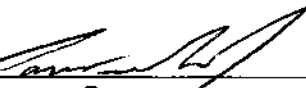
Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.06.2020 г.:


Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:

 Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

  Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

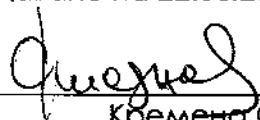
за 2019 г.

	Основен капитал	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2018 г.	7,592	(4,219)	3,373
Общ всеобхватен доход за годината		(437)	(437)
Салдо на 31 декември 2018 г.	7,592	(4,656)	2,936
Общ всеобхватен доход за годината		901	901
Салдо към 31 декември 2019 г.	7,592	(3,755)	3,837

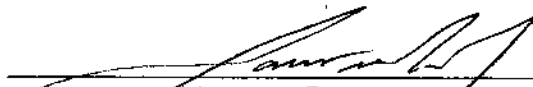
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

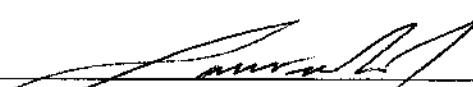
Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.06.2020 г.:

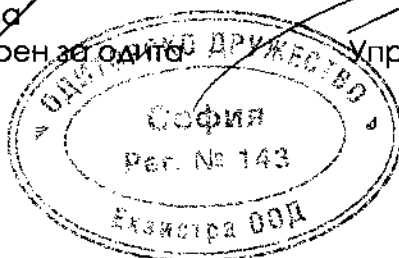

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:


Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита


Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

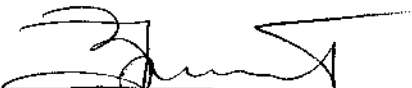
на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

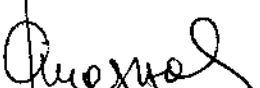
за 2019 г.

	Прило- жения	2019 BGN'000	2018 BGN'000
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>			
Постъпления от клиенти		391	459
Плащания на доставчици			(35)
Плащания за ДДС			(10)
Други данъци			(7)
Платени банкови такси		(1)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		390	404
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
Изплащане на заеми от свързани предприятия			(86)
Изплащане на банкови заеми			(286)
Платени лихви по банкови заеми			(40)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4.1	-	(412)
Нетно изменение на паричните средства		390	(8)
Парични средства на 1 януари		-	8
Парични средства на 31 декември	4	390	-

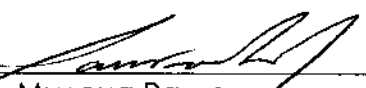
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

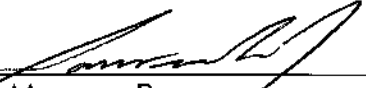
Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.06.2020 г.:

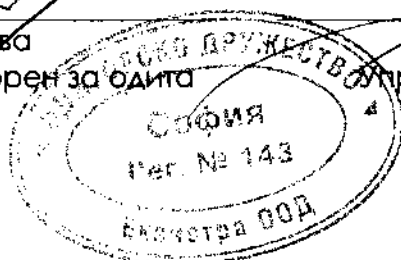

 Юлиана Георгиева, „Мидора“ ЕООД
 Съставител


 Кремена Стоянова
 Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:


 Милена Рангелова
 Регистриран одитор, отговорен за одита


 Милена Рангелова
 Управител на „Екзистра“ ООД



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Обща информация

1.1. Собственост и управление

„БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД (Дружеството) е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК: 175413359, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Сливница“ 131, ет. 1.

Основният капитал на дружеството е 7592 хил. лева, разпределен в 7592 дяла по 1000 лева всеки. На 05.12.2019 г. Сертланд Пропъртис Лимитид, Кипър прехвърля всички притежавани дялове от дружеството на новия едноличен собственик Аркона Пропърти Фонд Н.В., ИН: 08110094, Нидерландия. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър на 13.02.2020 г.

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 имот с площ около 23,000 кв.м., намиращ се в гр. София, местността Гърдова глава. Първата фаза от проекта е завършена през 2014 г., когато са изградени пет сгради с Разрешение за ползване.

1.3. Действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е основен счетоводен принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип предприятието се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали този принцип е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Дружеството е направило значителни инвестиции в притежаваните имоти и изграждения жилищен комплекс, за които ползва банков кредит и заемни средства от собственика. В края на 2019 г. са предприети действия за реструктуриране на финансирането. На 06.01.2020 г. е подписан анекс с Алфа банк, Гърция за уговаряне на нови падежи и

условия за погасяване на кредита в размер на 4,416 хил.лв. През месец март 2020 г. е извършена продажба на една от сградите, постъпили са 1,954 хил.лв.

Направен е анализ на въздействието на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. по повод КОВИД-19, включително промяната в потребителското поведение. Ръководството на дружеството счита, че мерките и действията по време на и след отмяната на извънредното положение няма да повлияят съществено върху дейността на дружеството. Ръководството е оценило, че дружеството е в състояние да продължи дейността си като действащо предприятие с финансовата подкрепа при необходимост от новия си едноличен собственик. Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

2. Инвестиционни имоти

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Земя	6,530	6,530
Директни разходи за строителство	1,796	1,796
Печалби / (загуби) от преоценки до справедлива стойност, признати в Други доходи	2,109	(56)
Общо	10,435	8,270

2.1. Инвестиционни имоти по справедлива стойност

Недвижимият имот представлява Парцел 970, разположен в гр. София, квартал Витоша, райони 17, 18, 19, 183а и 188-б на зона „Жилищен комплекс Гърдова глава“. Стойността на имота е определена от сертифициран оценител при внасянето на имота чрез апорт в активите на дружеството през 2007 г. Разходите за строителство включват преки разходи, свързани с проекта за изграждане на жилищния комплекс, предимно разходи по строителство, такси за дизайн и инженерни услуги, проектантски услуги, разрешителни за строеж и комунални услуги, както и разходи по заеми.

2.2. Значителни преценки

Дружеството възлага на външни, независими, сертифицирани оценители да определят справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти и апартаменти. Оценката през 2019 г. е извършена от „Фортън“ АД. Дружеството категоризира хипотезите, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност, в ниво 3. Най-доброто доказателство за справедливата стойност са текущите цени на активен пазар за подобни имоти. Когато такава информация не е налична, се използва информация от различни източници, включително:

- скорошни цени на имоти в същия район, както и цени на имоти в други райони, но със същите характеристики, преизчислени, за да отразят различията.
- прогнози за дисконтирани парични потоци.

За изготвяне на оценката са използвани следните допускания:

- лихвен процент 4%
- средно-претеглена стойност на капитала (WACC) 6,4%
- цена на капитала 16%

Общата стойност на проекта е оценена на 16,000 хил.лв. (8,181 хил. евро). Ръководството е оценило, че стойността на инвестиционния имот, включена в общата оценка на проекта е 10,435 хил.лв.

2.3. Предоставени обезпечения

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по банкови заеми (прил. 6).

3. Материални запаси

	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Апартаменти и паркоместа на 01 януари	6,455	6,731
Балансова стойност на продадените имоти		(276)
Загуби от обезценка	(889)	
Апартаменти и паркоместа на 31 декември	5,566	6,455

3.1. Значителни преценки

Дружеството извършва ежегоден преглед на притежаваните от него апартаменти и паркоместа и възлага на външни независими сертифицирани оценители (Фортън АД) да изготвят оценка на недвижимите имоти към 31 декември, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализуема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. Разрешението за ползване на петте сгради от първа фаза на проекта е от месец май 2014 г.

4. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Парични средства по банкови сметки	390	-
Общо	390	-

4.1. Финансова дейност

Следващата таблица представя измененията на задълженията, свързани с финансова дейност, независимо от това дали са резултат от парични потоци (например получени или върнати заеми) или непарични дейности (прихващане на вземания и задължения, придобивания, нарастване на лихвата и други):

Задължения от финансова дейност	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Заеми от свързани лица на 01 януари	6,015	5,684
Заеми от банки на 01 януари	5,050	5,173
Салдо на 01 януари	11,065	10,857
Парични плащания по получени заеми		(373)
Начислени лихви по заеми	560	347
Парични плащания за лихви		(40)
Други непарични промени	83	274
Салдо на 31 декември	11,708	11,065

5. Получени заеми

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Получени заеми от свързани лица (прил.12)	5,201	4,782
Получени заеми от банки	4,416	4,416
Задължения за лихви към свързани лица (прил.12)	1,406	1,233
Задължения за лихви към банки	685	634
Общо, в това число:	11,708	11,065
▪ текущи	7,975	5,050
▪ нетекущи	3,733	6,015

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Заемодател	Дата на договора	Сума по договора BGN'000	Падеж	Лихвен %	Главница 31.12.2019 BGN'000	Главница 31.12.2018 BGN'000
Алфа Банк	30.03.2011	8 215	31.12.2020	Euribor + 5.75%	4,416	4,416
Аркона Пропърти Фонд	05.12.2019	3,734	31.12.2021	6%	3,734	-
SPDI	05.12.2019	1,467	31.12.2020	6-10%	1,467	-
Сертланд Пропъртис	15.10.2010	2 934	15.10.2020	2.5%	-	2,468

Заемодател	Дата на договора	Сума по договор BGN'000	Падеж	Лихвен %	Главница 31.12.2019 BGN'000	Главница 31.12.2018 BGN'000
Ес Си Секюър Кепитал	01.08.2015	978	31.12.2020	2.5%	-	1,004
Сертланд Пропъртис	01.07.2015	1 310	15.10.2020	2.5%	-	1,310
					9,617	9,198

5.1. Предоставени обезпечения

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

- Ипотека върху недвижимите имоти (приложения 2 и 3);
- 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.

6. Търговски и други задължения

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Задължения към доставчици	38	50
Получени аванси (пасиви по договори с клиенти)	391	
Местни данъци и такси	283	131
Данък при източника	8	25
Други задължения		58
Гаранция за добро изпълнение		472
Общо	720	736

7. Приходи

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажба на апартамент		381
Общо	-	381

8. Други доходи

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Печалби от промяна в цената на инвестиционните имоти (прил.2)	2,165	
Отписани задължения	531	
Други доходи	1	1
Общо	2,697	1

9. Административни разходи

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Местни данъци и такси	128	132
Консултантски услуги	40	27
Управление на имуществото		9
Агентски комисионни		12
Разходи, свързани с недвижимия имот	7	7
Други разходи	8	1
Общо	183	188

10. Данъци

Основните компоненти на разхода за данъци за годините, завършващи на 31 декември, са:

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Данъчна загуба по годишна декларация	(205)	(435)
Текущ разход за данъци - 10% (2018 -10%)	20	44
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(128)	
Ефект от непризнат отсрочен данъчен актив за данъчни загуби	(20)	(44)
Общо разход за данъци в Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	(128)	-

11. Отсрочени данъци

	временна разлика 31.12.2019 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2019 BGN'000	временна разлика 31.12.2018 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2018 BGN'000
Обезценка на материали	(889)	89		
Отсрочени данъчни активи	(889)	89	-	-
Преоценка на инвестиционни имоти	2,165	(217)		
Отсрочени данъчни пасиви	2,165	(217)	-	-
Общо отсрочени данъци, нето	1,276	(128)	-	-

11.1. Значителни преценки

Ръководството на дружеството е преустановило признаването на отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби, поради несигурност доколко отсрочените данъчни активи ще бъдат използвани срещу очакваните бъдещи данъчни печалби, като е взето предвид обстоятелството, че използването на данъчни загуби е ограничено от законодателството до 5 години след годината на възникването им. Следващата таблица предоставя информация за натрупаните данъчни загуби по години:

Непризнати данъчни активи по данъчна загуба от:	временна разлика 31.12.2019 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2019 BGN'000	временна разлика 31.12.2018 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2018 BGN'000
2014 г., валидна до 31.12.2019 г.			(614)	61
2015 г., валидна до 31.12.2020 г.	(224)	22	(224)	22
2016 г., валидна до 31.12.2021 г.	(96)	10	(96)	10
2017 г., валидна до 31.12.2022 г.	(1,355)	136	(1,355)	136
2018 г., валидна до 31.12.2023 г.	(437)	44	(437)	44
2019 г., валидна до 31.12.2024 г.	(205)	20		-
Общо непризнати в баланса позиции	(2,317)	232	(2,726)	273

12. Сделки със свързани лица

Свързани лица	Причина за свързаност
Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия	Едноличен собственик от 05.12.2019
Сертланд Пропъртис Лимитид, Кипър	Едноличен собственик до 05.12.2019
Секюър Пропърти Дивелопмент & Инвестмънт (SPDI)	Свързано лице със Сертланд
Ес Си Секюър Кепитал Лимитед	Свързано лице със Сертланд

12.1. Покупки и транзакции от свързани лица

свързано лице	покупка / транзакция	сделки през 2019 BGN'000	задължение към 31.12.2019 BGN'000
Аркона	трансфер заем	3,733	3,733
Аркона	трансфер лихви по заем	1,365	1,365
Сертланд	връщане на заем чрез трансфер	(3,778)	-
Сертланд	лихви по заем и уреждане чрез трансфер	(1,185)	-
SPDI	трансфер заем	1,467	1,467
SPDI	лихви по заем (включително чрез трансфер)	42	42
Ес Си Секюър Кепитал	връщане на заем чрез трансфер	(1,052)	-
Общо		592	6,607

Условията по сделките не се отклоняват от обичайните за този вид сделки.

Вид свързаност	покупка / транзакция	сделки през 2018 BGN'000	задължение към 31.12.2018 BGN'000
Сертланд	получени/върнати заеми	(48)	3,778
Сертланд	лихви по заеми	96	1,185
Ес Си Секюър Кепитал	получени/върнати заеми	(89)	1,004
Ес Си Секюър Кепитал	лихви по заеми	25	48
Общо		(16)	6,015

12.2. Продажби и транзакции към свързани лица

През 2019 г. и през 2018 г. не са извършвани продажби и транзакции към свързани лица.

12.3. Ключов управленски персонал

През 2019 г. и през 2018 г. не са начислявани и не са изплащани възнаграждения за заплати и други краткосрочни доходи на ключов управленски персонал.

13. Управление на финансовия риск

Финансови активи	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Търговски и други вземания	2	12
Парични средства и парични еквиваленти	390	
Общо	392	12

Финансови пасиви	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Търговски задължения	38	108
Получени заеми	11,708	11,065
Общо	11,746	11,173

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 влиянието им 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.

Капиталов риск

БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД управлява капитала си с цел да осигури продължаване на дейността си като действащо предприятие. Дружеството е в процес на реструктуриране на финансирането си и оптимизиране на управлението на притежаваните активи.

Капиталовата структура на БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД се състои от получени заеми (прил. 5), парични средства (прил. 4) и собствен капитал, включващ основен капитал и непокрита загуба.

Коефициент на задължнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задължнялост към 31.12.2019 г. и към 31.12.2018 г. е както следва:

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Заеми	11,708	11,065
Собствен капитал	3,837	2,936
Сбор:	15,545	14,001
Коефициент на задължнялост	0.75	0.79

Кредитен риск

Кредитният риск възниква, когато контрагентите не са в състояние да изпълнят задълженията си, в резултат на което намаляват бъдещите парични потоци на разположение. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, който възниква, когато падежът на активите и задълженията не съвпада. Дейността на дружеството предполага ликвиден риск, поради високата стойност на инвестицията в материални запаси (апартаментите за продажба) и бавната реализация на притежаваните активи. Дружеството разчита на подкрепата на едноличния собственик при необходимост от допълнително финансиране.

Валутен риск

Валутен е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие 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 взима съответните мерки.

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.

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.

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. Ръководството е извършило анализ на динамиката на търсенето и предлагането на подобни имоти и счита, че жилищният комплекс ще бъде реализиран при корекция на цените.

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

14. Условни ангажменти

Дружеството не е предоставяло обезпечения и няма заведени съдебни дела към него или други претенции, освен оповестените в приложение 5.1 обезпечения по получен банков заем.

15. Събития след датата на отчетния период

Във връзка с приетия Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. по повод КОВИД-19, ръководството е направило анализ на влиянието на предприетите мерки и очакваното въздействие в следващите 12 месеца върху дейността на Дружеството. Извършеният анализ обхваща преценка на всички възможни индикации и ефекти от тях. Заключение на Ръководството е, че не очаква дейността на дружеството да бъде съществено засегната от мерките и действията по време на и след отмяна на извънредното положение.

16. Счетоводна политика

16.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане 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 бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила към 31 декември 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

а) Нови стандарти и изменения, които се прилагат от 01 януари 2019 г.

Дружеството е приложило за първи път следните стандарти и изменения, в сила за периоди, започващи на или след 01 януари 2019 г.:

- МСФО 16 – Лизинг
- Изменения в МСФО 9 – Финансови инструменти
- Изменения в МСС 28 - Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 - Несигурност при данъчното третиране на дохода
- Годишни подобрения на МСФО – цикъл 2015-2017

Дружеството е променило счетоводната си политика в съответствие с тези стандарти и подобрения. Ръководството на Дружеството е направило преглед на ефектите от рекласификацията на позициите във финансовия отчет, в резултат на което е установило, че няма позиции в отчета, които са засегнати от промяната в счетоводната политика, съответно не се налага и не е представена рекласификация в отчета за финансовото състояние или отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Не се очаква промените да повлияят значително върху следващи отчетни периоди.

б) Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила, позволява се по-ранното им прилагане, но не се прилагат от дружеството

Публикувани са някои нови счетоводни стандарти и тълкувания, които не са задължителни за отчетните периоди, приключващи на 31 декември 2019 г. и не са приложени от предприятието на по-ранна дата. Не се очаква тези стандарти да имат съществено влияние в текущия или бъдещите отчетни периоди и върху предвидимите бъдещи сделки.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, с изключение на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Предприятието води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2019 г., предходен отчетен период – 2018 г.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

16.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

16.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев, който е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ

към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в Отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на възникването им, като се представят към други доходи от дейността. Курсовите разлики от валутни заеми и други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

16.4. Приходи

Признаване на приходи по договори с клиенти

Предприятието признава приходи от договор с клиент, единствено когато са изпълнени всички от следните критерии:

- а) страните по договора са одобрили договора и са решени да изпълняват съответните си задължения;
- б) предприятието може да идентифицира правата на всяка от страните по отношение на стоките или услугите, които се прехвърлят;
- в) предприятието може да идентифицира условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;
- г) договорът има търговска същност, т.е. в резултат от договора се очаква да се променят рискът, времевите параметри или размерът на бъдещите парични потоци на предприятието;
- д) има вероятност предприятието да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента. При оценяването на вероятността възнаграждението да бъде получено, предприятието взема предвид само способността и намерението на клиента да заплати размера на възнаграждението в изисквания срок. Размерът на възнаграждението, на което предприятието ще има право, може да бъде по-нисък от цената, посочена в договора, ако възнаграждението е променливо, тъй като предприятието може да предложи на клиента ценова отстъпка.

Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определяне цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, включително влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента. При договори с няколко ангажимента цената се разпределя към всеки елемент от договора на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и услуга.

Промяната в обхвата и цената на договора се отчита като отделен договор или като част от съществуващия договор в зависимост от определената цена и дали промяната е свързана с добавяне на разграничими стоки и услуги.

Приходи от продажби на активи

Приходи от продажба на активи се признават, когато контролът върху активите е прехвърлен на купувача и няма никакви неизпълнени задължения, които могат да възпрепятстват приемането на актива от страна на купувача.

Приходи от продажби на услуги

Предоставяните от дружеството услуги включват отдаване под наем на недвижими имоти. Контролът върху услугите се прехвърля в периода от времето при тяхното предоставяне. Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията на дружеството (етап на завършеност). За измерването етапа на завършеност дружеството използва линейния метод. Оценките за приходите, разходите и етапа на завършеност се преразглеждат, ако обстоятелствата се променят. Всяко последващо увеличение или намаление на очакваните приходи и разходи се отразява в печалбата или загубата в периода, в който обстоятелствата, довели до преразглеждането, станат известни на ръководството.

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката обичайно включва фиксирана продажна цена, съгласно обща или клиентска ценова листа и различни форми на променливо възнаграждение. При определяне на цената на сделката се вземат предвид и суми, дължими на клиента, непарични възнаграждения и наличието на съществен финансов компонент.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размера на признатите кумулативно приходи.

Съществен финансов компонент

Когато периодът между момента, в който клиентът плаща за обещаните стоки и услуги, и момента на прехвърляне на контрола върху тези стоки и услуги е в рамките на дванадесет месеца, се приема, че договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

Разходи по договори с клиенти

Разходи по договори с клиенти могат да бъдат:

- допълнителните и пряко обвързани разходи, които то поема при сключване на договор с клиент и които очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за получаване на договор с клиент), и
- разходите, които то поема при изпълнение на договор с клиент и които са пряко свързани с конкретния договор, спомагат за генерирането на ресурси за използване при самото изпълнение на договора и се очаква да бъдат възстановени за период по-дълъг от дванадесет месеца (разходи за изпълнението на такива договори).

Дружеството не поема каквито и да било разходи за получаване на договори с клиенти и разходи за изпълнение на такива договори, които са допустими за и подлежат на капитализация.

Салда по договори с клиенти

- Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение и преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се преквалифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение

се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

- **Пасиви по договори**

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато удовлетвори задълженията за изпълнение.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 – Финансови инструменти.

16.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по тяхната справедлива стойност.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената в брой. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на инвестиционните имоти е справедливата стойност на имота. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с инвестиционни имоти, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив.

Обичайно справедливата стойност на инвестиционния имот отразява факта, че частта, която ще бъде подменена, е изгубила своята стойност. В някои случаи може да се окаже трудно да се определи с колко трябва да се намали справедливата стойност за частта, която ще бъде подменена. За да се намали справедливата стойност спрямо подменената част, когато е невъзможно това да бъде извършено, като алтернатива трябва да се включи разходът за подмяната в балансовата сума на актива и след това да се преоцени справедливата стойност в съответствие с изискването за нараствания, които не включват подмяна.

16.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините и съоръжения, е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на съответния актив и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Определеният срок на годност на нетекущите активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно.

Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

16.7. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход. Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизация

Амортизацията на активите с ограничен полезен живот се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с преносната (балансовата) му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен, се отчита загуба от обезценка.

16.8. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в разплащателни банкови сметки и банкови депозити на виждане или такива с оригинален матуритет до 3 месеца от датата на придобиване. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Лихвите по получени кредити се включват като плащания към финансовата дейност.

16.9. Финансови инструменти

Признаване и първоначална оценка

Първоначално Дружеството признава кредити и аванси, депозити, издадени дългови ценни книжа на датата, на която са възникнали. Всички други финансови инструменти, включително редовни покупки и продажби на финансови активи, се признават на датата на търгуване, която е датата, на която Дружеството става страна по договорните разпоредби на инструмента.

Финансов актив или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плюс, за позиция, която не се отчита по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или емисията.

Класификация

Финансови активи

При първоначалното признаване финансовите активи се класифицират като оценявани по: амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход или справедлива стойност през печалба или загуба.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря едновременно и на двете условия и не е представен по справедлива стойност през печалба и загуба:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модела, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Финансов актив се оценява по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, само ако отговаря едновременно на следните условия и не е представен по справедлива стойност през печалбата или загубата:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модела, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Всички останали финансови активи се класифицират като оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания по главница и лихва, Дружеството съобразява договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа клауза, която може да промени периода или сумата на договорните парични потоци, като в този случай условието не е изпълнено.

При извършване на оценката Дружеството взема предвид:

- условни събития, които биха могли да променят времето или сумата на паричните потоци
- условия за предсрочно погасяване или удължаване на периода
- ливъридж характеристика
- условия, които ограничават Дружеството да предявява искиове
- преизчисление на стойността на парите във времето, при което лихвеният процент се занулява, т.е. честотата на това преизчисляване не съответства на остатъчния срок до падежа.

Финансовите активи не се рекласифицират след първоначалното им признаване, освен в периода след като Дружеството промени своя бизнес модел за управление на финансови активи.

Финансови пасиви

Дружеството класифицира своите финансови пасиви, различни от финансови гаранции и кредитни ангажименти, като оценявани по амортизирана стойност или справедлива стойност през печалба и загуба.

Активи и пасиви за търгуване са тези активи и пасиви, които Дружеството придобива или поема основно с цел продажба или обратно изкупуване в близко бъдеще или се държат

като част от портфейл от идентифицирани финансови инструменти, които се управляват заедно и за които има доказателства за скорошен и реален модел на реализиране на краткосрочна печалба.

Активите и пасивите за търгуване първоначално се признават и впоследствие се оценяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, като разходите по сделката се признават в печалбата или загубата. Всички промени в справедливата стойност се признават като част от нетния доход в печалбата или загубата.

Издадените депозити и дългови ценни книжа са източниците на дългово финансиране на Дружеството. Когато Дружеството продава финансов актив и едновременно с това сключва споразумение за обратно изкупуване на актива (или подобен актив) на фиксирана цена на бъдеща дата (споразумение за продажба и обратно изкупуване), споразумението се отчита като депозит, и базовият актив продължава да се признава в финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството класифицира капиталовите инструменти като финансови пасиви или капиталови инструменти в съответствие със същността на договорните условия на инструментите.

Депозитите и емитираните дългови ценни книжа първоначално се оценяват по справедлива стойност минус преките разходи по сделката и впоследствие оценявани по тяхната амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва.

Когато Дружеството определи финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, промяната в справедливата стойност на задължението, която се дължи на промени в кредитния риск, се отчита в друг всеобхватен доход (като резерви).

Сумите, представени като резерви, не се прехвърлят впоследствие в печалбата или загубата. Когато тези инструменти бъдат отписани, съответната кумулативна сума в резерви се прехвърля в неразпределена печалба

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат, или прехвърля правата за получаване на договорните парични потоци в сделка, при която по същество всички рискове и изгоди на собствеността върху финансовия актив се прехвърлят, или Дружеството нито прехвърля, нито задържа съществено всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол върху финансовия актив.

При отписване на финансов актив, разликата между балансовата стойност на актива и сумата на полученото възнаграждение и всички кумулативни печалби или загуби, които са били признати в друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени, анулирани или изтекли.

16.10. Лизинг

Лизингите се признават като право на ползване на актив и съответно задължение на датата, на която наетият актив е на разположение за ползване от Дружеството. Всяко лизингово плащане се разпределя между задължението и финансовите разходи. Финансовите разходи се признават в печалбата или загубата през периода на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от задължението за всеки период. Правото на ползване на активите се амортизира за по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга на линейна база.

Активите и задълженията, произтичащи от лизинг, първоначално се оценяват по сегашна стойност. Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани плащания по същество), намалени с всякакви вземания за лизингови стимули
- променливи лизингови вноски, които се основават на индекс или курс
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранции за остатъчна стойност
- цената на упражняване на опция за покупка, ако лизингополучателят е напълно сигурен, че ще използва тази опция, и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако срокът на лизинга отразява упражняването на тази възможност от лизингополучателя.

Лизинговите плащания се дисконтират, като се използва лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде определен, или допълнителният лихвен процент на Дружеството.

Активите по право на ползване се оценяват по цена на придобиване, която включва следното:

- сумата на първоначалната оценка на лизинговото задължение
- всички лизингови плащания, направени на или преди началната дата, намалени с получените лизингови стимули

- всички първоначални преки разходи, и
- разходи за възстановяване.

Плащанията, свързани с краткосрочни договори за лизинг и лизинг на активи с ниска стойност, се признават по линейния метод като разход в печалбата или загубата. Краткосрочните лизингови договори са такива със срок от 12 месеца или по-малко.

16.11. задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд Пенсии, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд Общо заболяване и майчинство (ОЗМ), фонд Безработица, фонд Трудова злополука и професионална болест (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд. Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд Пенсии, фонд ОЗМ, фонд Безработица, фонд ТЗПБ, както и в универсални и професионални пенсионни фондове, на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те не могат да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, възникнали на основание положения от служителите труд през изминалия отчетен период.

16.12. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има

вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

16.13. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък със ставка 10% за 2019 година (за 2018 г. – 10%).

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансов пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между балансовата стойността на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период (за 2020 г. – 10%).

16.14. Справедлива стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Справедливата стойност се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани по категории според йерархията на справедливата стойност, въз основа на най-ниското ниво използвани входни данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиранни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- Ниво 2 – Използваните входящи данни, съществени за о са наблюдавани пряко или косвено;
- Ниво 3 – Използваните входящи данни са ненаблюдавани.

Към всяка отчетна дата ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща информация и документи.

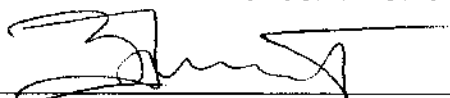
16.15. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

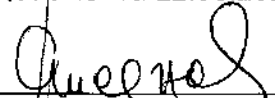
Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от направените предположения. Значителни преценки и предположения са направени в следните области:

- Справедлива стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти (прил.2.2.)
- Оценка на притежаваните от дружеството апартаменти и паркоместа (прил. 3.1)
- Признаване на отсрочени данъчни активи за натрупани данъчни загуби (прил. 11.1).

Приблизителните оценки и предположения периодично се преглеждат и актуализират. Те се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които биха могли да имат финансово отражение за предприятието и които се възприемат като основателни при конкретните обстоятелства.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.06.2020 г.:


Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител


Кремена Стоянова
Управител