

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2010

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собствениците на Бояна Резидънс ООД

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бояна Резидънс ООД ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010 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 друга 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), одобрени от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, 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 неточности, отклонения и несъответствия 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 финансов 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 2010, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.

Deloitte Audit OOD
Делойт Одит ООД


Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



21 март 2011
София

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

	Бележки	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
АКТИВИ			
Дългосрочни активи			
Материални запаси	4	8,559	7,579
		8,559	7,579
Краткосрочни активи			
Търговски и други вземания	5	323	130
Отсрочени данъчни активи	13	42	24
Парични средства и парични еквиваленти	6	336	43
		701	197
ОБЩО АКТИВИ		9,260	7,776
КАПИТАЛ			
Собствен капитал	7	7,592	6,516
Натрупана загуба		(388)	(225)
ОБЩО КАПИТАЛ		7,204	6,291
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Заеми	8	797	1,033
		797	1,033
Краткосрочни пасиви			
Заеми	8	1,100	-
Търговски и други задължения	9	159	452
		1,259	452
ОБЩО ПАСИВИ		2,056	1,485
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		9,260	7,776

Лампрос Анагностопулос
Управител



Бейкър Тили Клиту и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 11 март 2011

Бележките на страници от 5 до 17 са неразделна част на настоящия финансов отчет.



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Други приходи		3	-
Финансови приходи	10	7	2
Разходи за външни услуги	11	(189)	(137)
Финансови разходи	12	(1)	(14)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЫЦИ		(180)	(149)
Приходи от данъци	13	17	15
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		(163)	(134)

Лампрос Анагностопулос
Управител



Бейкър Тили Клитън и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 11 март 2011

Бележките на страници от 5 до 17 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

София
21.03.2011
Рег. №033
"Делойт Оудит" ООД



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

	Собствен капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2009	6,516	(91)	6,425
Загуба за годината	-	(134)	(134)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	6,516	(225)	6,291
Увеличение на капитала	1,076	-	1,076
Загуба за годината	-	(163)	(163)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010	7,592	(338)	7,204


Лампрос Анагностопулос
Управител




Бейкър Тили Клитчеви Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 11 март 2011

Бележките на страници от 5 до 17 са неразделна част на настоящия финансов отчет.


21.03.2011
София
Рег. № 033
"Делойт Одит" ООД



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Парични потоци за оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(1,396)	(745)
Получени лихви	7	2
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Постъпления от възстановен ДДС	159	38
Други плащания	(11)	(12)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(1,242)	(718)
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци от акционерите, свързани с увеличение на капитала	753	323
Постъпления от заеми	782	575
Плащания по заеми	-	(184)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	1,535	714
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	293	(4)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	43	47
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 6)	336	43

Лампрос Анастопулос
Управител



Бейкър Тили Клитън и Партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 11 март 2011

Бележките на страници от 5 до 17 са неразделна част на настоящия финансов отчет.



1. ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1.1 Правен статут

Бояна Резидънс ООД (Дружеството) е регистрирано в Република България със седалището и адресът му на управление в гр. София, ул. Бреза 2, ет. 4, ап. 7.

Към 31 декември 2010 собственици на капитала са Сертланд Пропъртис Лимитед (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. Дружеството възнамерява да построи жилищен комплекс, който понастоящем е в етап на свързване на регулирания парцел към електроразпределителната мрежа след получаване на разрешение за строителство. Изборът на основен изпълнител на строителните дейности по фаза А от проекта се очаква да се направи през първото тримесечие на 2011.

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 отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2010:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни условия за освобождаване на дружества, прилагащи МСФО за първи път, приети от ЕС на 23 юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - групови сделки за плащане на базата на акции, уреджани с парични средства, приети от ЕС на 23 март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране, приети от ЕС на 15 септември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2009)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 16 април 2009, приет от ЕС на 23 март 2010 (МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9 и КРМСФО 16), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 23 март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги, приет от ЕС на 25 март 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 юли 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците, приет от ЕС на 26 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти, приет от ЕС на 27 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

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 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);

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- 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);
- 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).

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 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 – трансфериране на финансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011);
- 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 различни стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)“ произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (повечето изменения са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011).

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:

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

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

- 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.

2.2 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 2010.

Към 31 декември 2010 Дружеството е натрупало загуби в размер на 388 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 2010 са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

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

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. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

3.7 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.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.9 Разходи по заеми (продължение)

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.

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. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.

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 високоликвидни текущи активи.

Падежната структура на получените заеми е представена в бележка 8.

Дружеството има 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. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.12 Общи пазарни условия

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 вярва, че балансовата стойност на земята е значително по-ниска от настоящата справедлива цена.

Както е оповестено в бележка 1.2 Дружеството е в начален етап на изграждане на строителен обект, който трябва да бъде завършен през следващите 4-5 години. В резултат ръководството счита, че към настоящия момент негативните ефекти от кризата не са се отразили в значителни негативни последици за Дружеството. Кризата засяга България и пазара на недвижими имоти през втората половина на 2008. Ръководството на Дружеството счита, че през 2010 пазара на недвижими имоти показва знаци за подобрение. През 2010 Дружеството е получило разрешение за строителство и е договорило условията за финансиране на проекта от местна банка. Тъй като Дружеството планира да започне строителната дейност на фаза А от проекта през първата половина на 2011, ръководството очаква да се реализира добри продажби през периода 2012-2013, когато пазарът се възстанови. Реалните резултати зависят от последващото развитие на пазара на недвижими имоти.

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Земя	6,530	6,530
Преки разходи по строителен проект	2,029	1,049
ОБЩО	8,559	7,579

Към 31 декември 2010 и 2009 земята, която Дружеството притежава, се състои от парцел 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 собствеността на земята.

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

Към 31 декември 2010 капитализираните преки разходи по строителния проект са на стойност 2,029 хил.лв. и включват преки разходи, свързани с проекта за изграждане на жилищен комплекс, предимно разходи по управление на проекта, по процеса за придобиване на строително разрешение и архитектурни услуги и разходи по заеми. През 2010 година са капитализирани разходи по заеми в размер на 91 хил. лв., като е използван коефициент на капитализация 7.94%.

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

Към 31 декември 2010 материалните запаси са оценени от независим лицензиран оценител (CBRE Axies SA) на стойност 10,324 хил. евро по метода на остатъчния доход.

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Търговски вземания	25	30
Аванси на доставчици	205	5
Вземания по възстановим данък добавена стойност	93	95
ОБЩО	323	130

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Парични средства по банкови сметки	318	43
Парични средства в брой	18	-
ОБЩО	336	43

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 31.12.2010	Към 31.12.2009
Сертланд Пропъртис Лимитид (с предишно наименование Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид) – Кипър	5,315	4,562
Алартико Холдинг Лимитид – Кипър	2,277	1,954
ОБЩО	7,592	6,516

През 2010 собственият капитал на Дружеството е увеличен с издаването на 1,076 дяла със стойност 1 лев всеки. Капиталът е увеличен с парични вноски от съществуващите акционери.

8. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Дългосрочни заеми от свързани лица	782	985
Задължения за лихви	15	48
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	797	1,033
КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Краткосрочни заеми от свързани лица	985	-
Задължения за лихви	115	-
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАЕМИ	1,100	-
КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ		
Главница	1,767	985
Задължения за лихви	130	48
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	1,897	1,033

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

8. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Дата на договора	Заемодател	Договорена сума в лева	Падеж	Годишен лихвен процент	Главница към 31.12.2010	Главница към 31.12.2009
05.10.2008	Сергланд Пропъртис	410,724	30.04.2011	6%	411	411
29.06.2009	Сергланд Пропъртис	183,482	30.04.2011	9%	183	183
30.06.2009	Сергланд Пропъртис	136,908	30.04.2011	9%	137	137
30.07.2009	Сергланд Пропъртис	136,908	30.04.2011	9%	137	137
30.07.2009	Алартико Холдинг	117,350	30.04.2011	9%	117	117
15.10.2010	Сергланд Пропъртис	1,955,830	15.10.2013	9%	548	-
15.10.2010	Алартико Холдинг	977,915	15.10.2013	9%	234	-
	Общо				1,767	985

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Задължения към търговски и други контрагенти	134	426
Данък при източника	25	26
ОБЩО	159	452

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Лихви по разплащателни сметки в банки	7	2
ОБЩО	7	2

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Счетоводни услуги	10	14
Правни услуги	12	22
Оценка на проект	3	4
Данък върху недвижими имоти	12	12
Такса за битови отпадъци	48	54
Преводачески услуги	1	2
Управление на имущество	86	21
Общински глоби	7	-
Одит на финансов отчет	8	8
Други	2	-
ОБЩО	189	137

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010

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

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Разходи за лихви	-	13
Други финансови разходи	1	1
ОБЩО	1	14

13. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2010 и 2009 е 10 % върху облагаемата печалба.

Прихода от отсрочени данъци за годината, приключваща на 31 декември 2010 и 2009 е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Текущ разход за данък	-	-
Отсрочен данък във връзка с възникване и обратно проявление на временни разлики	17	15
ОБЩО ПРИХОД ОТ ДАНЪЦИ	17	15

Изчислението на ефективната данъчна ставка е както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Загуба преди данъци	180	149
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Приход от данък по приложима данъчна ставка	18	15
Данъчен ефект от позиции, непризнати за данъчни цели	(1)	-
ПРИХОД ОТ ДАНЪЦИ	17	15
Ефективна данъчна ставка	9.4%	10.0%

Към 31 декември 2010 и 2009 Дружеството отчита отсрочени данъчни активи в размер на 42 хил.лв. и 24 хил.лв. тъй като Ръководството счита, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

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
Слаба капитализация 2008	6	1	2013
Слаба капитализация 2009	13	1	2014
Други	10	1	2011
ОБЩО	415	42	

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2010 Дружеството има следните свързани лица: Сертланд Пропъртис Лимитид (с предишно наименование Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид) – Кипър и Алартико Холдинг Лимитид – Кипър, в качеството им на акционери на Дружеството.

Сделките със свързани лица за съответната година са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Капитализирана лихва	Сертланд Пропъртис Лимитид	76	35
Разходи за лихви	Сертланд Пропъртис Лимитид	-	14
Капитализирана лихва	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	15	5
ОБЩО ЛИХВИ		91	54

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	1,415	868
Заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	352	117
Задължения за лихви по заеми	Сертланд Пропъртис Лимитид	113	44
Задължения за лихви по заеми	Алартико Холдинг Лимитид- Кипър	17	4
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		1,897	1,033

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