

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2009

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собствениците на
Бояна Резидънс ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бояна Резидънс ООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансово състояние към 31 декември 2009 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

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, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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 финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009, 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

Делойт Одит ООД



Силвия Пенева
Управител
Регистриран одитор



12 февруари 2010
София

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
АКТИВИ			
Краткосрочни активи			
Материални запаси	4	7,579	6,848
Търговски и други вземания	5	130	192
Отсрочени данъчни активи	13	24	10
Парични средства и парични еквиваленти	6	43	47
ОБЩО АКТИВИ		7,776	7,097
КАПИТАЛ			
Собствен капитал	7	6,516	6,516
Натрупана загуба		(225)	(91)
ОБЩО КАПИТАЛ		6,291	6,425
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Заеми	8	1,033	594
		1,033	594
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	9	452	78
		452	78
ОБЩО ПАСИВИ		1,485	672
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7,776	7,097

Лампрос Анагностопулос
Управител

София, 12 февруари 2010

Бейкър Тили Клиту и партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител

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

Одитор: *Стефан*
12/02/2010



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Финансови приходи	10	2	1
Разходи за външни услуги	11	(137)	(90)
Финансови разходи	12	(14)	(8)
ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		(149)	(97)
Приходи от данъци	13	15	10
ЗАГУБА ЗА ГОДИНАТА		(134)	(87)

Ламброс Анагностопулос
Управител

София, 12 февруари 2010



Бекър Тили Клиту и партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



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

Одитор: С. Мелев

12/02/2010



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Собствен капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2008	6,516	(4)	6,512
Загуба за годината	-	(87)	(87)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008	6,516	(91)	6,425
Загуба за годината	-	(134)	(134)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	6,516	(225)	6,291


Ламброс Анагностопулос
Управител



Бейкър Тили Клиту и партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



София, 12 февруари 2010

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

Одитор: 
12/02/2010



БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Парични потоци за оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(745)	(540)
Получени лихви	2	-
Платени комисионни	(1)	-
Постъпления от други парични потоци	38	-
Плащания за други парични потоци	(12)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(718)	(540)
Парични потоци от финансова дейност		
Паричен поток от собственици	323	-
Постъпления от заеми	575	587
Плащания по заеми	(184)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	714	587
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(4)	47
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	47	-
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 6)	43	47


Ламброс Анагностопулос
Управител



София, 12 февруари 2010

Бейкър Тили Клиту и партньори БУ ЕООД
Главен счетоводител



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

Одитор: 
12/02/2010



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 2009 собственици на капитала са Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид - Кипър и Алартико Холдингс Лимитид – Кипър.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва търговия с недвижими имоти, 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 изготвяне на архитектурен и строителен план и получаване на разрешение за строителство.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

2.1 Основни положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на 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. МСФО приети от ЕС не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 с изключения на определени изисквания за отчитане на хеджирането в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящия финансов отчет.

През 2009 Дружеството е приело всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2009, и които имат отношение към дейността на Дружеството:

- МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2009);
- МСС 1 (ревизиран) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила от 1 юли 2009);
- МСС 23 (ревизиран) Разходи по заеми (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2009).

Прилагането на тези изменения е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството за капитализиране на разходите по заеми, както е оповестено в бел. 3.9.

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

2.1. Основни положения (продължение)

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:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне относно отчитането на емисии на права (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила от 1 юли 2009);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 ноември 2009).

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 финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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 инструмент (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Подобрения на МСФО, публикуван през април 2009 (повечето изменения са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010), свързани предимно с отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката в МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9, КРМСФО 16;
- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за свързани с правителството дружества и изясняване на определението за свързано лице (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни освобождавания за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

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

2.1. Основни положения (продължение)

- Изменения на МСФО 2 “Плащане на базата на акции” - сделки на Дружеството с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Таван на актива по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащания по минимални изисквания за финансиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 “Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти” (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2010).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, измененията на съществуващите стандарти и разяснения няма да окажат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното приложение, с изключение на следните:

- МСФО 9 Финансови инструменти, който използва един метод за определяне дали финансовия актив е измерен 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 множеството различни методи в МСС 39.

2.2. Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение в съответствие с принципите на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена относно финансовото състояние, дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2009.

Към 31 декември 2009 Дружеството е натрупало загуби в размер на 225 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 2010-2013, 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.

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 2009 са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИ 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.

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).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

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 ефективната лихва.

3.9 Разходи по заеми

През 2009 Дружеството е променило счетоводната си политика за отчитане на разходите по заеми. До 1 януари 2009 Дружеството е отчитало разходите по заеми като текущ разход за периода, в който възникват. От 1 януари 2009 Дружеството прилага изискванията на МСС 23 Разходи по заеми, което представлява промяна на счетоводната политика на Дружеството. Според преходните разпоредби на МСС 23 Разходи по заеми, промяната в счетоводната политика се прилага проспективно.

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, съгласно изискванията на МСС 23 Разходи по заеми е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.9 Разходи по заеми (продължение)

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия:

- извършват се разходите за актива;
- извършват се разходите по заеми; и
- са в ход дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по един отговарящ на условията актив включват само тези разходи, които са довели до плащания на парични средства, прехвърляния на други активи или поемане на лихвоносни задължения. Разходите по заеми се намаляват с всякакви получени плащания или получени дарения във връзка с актива. 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 финансовото състояние 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 към датата на отчета за финансовото състояние. 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.

Както е оповестено в бележка 8, получените заеми от свързани лица падежират между една и пет години след датата на отчета за финансовото състояние.

Дружеството има подкрепата на собствениците при необходимост от 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 валутата на представяне 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 и ако тя продължи след 2010 година, когато Дружеството очаква да започне строителство, това може да има негативен ефект върху бъдещото финансово състояние, ликвидност и резултати от дейността на Дружеството, включително и върху плановите за изграждане на проекта. За да ограничи подобни рискове, ръководството започва да изготвя алтернативни планове за развитие, вземайки предвид строителството на фази, разделянето на пазара на специфични ниши, намалената кредитоспособност и други.

4. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Земя	6,530	6,530
Преки разходи по строителен проект	1,049	318
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ	7,579	6,848

Към 31 декември 2009 и 2008 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, и 183а на зона „Жилищен комплекс Гърдова Глава“, София. Районът, в който се намира недвижимият имот, е урегулиран като регулацията е изменена с няколко регулационни плана. Дружеството е започнало процедура за уреждането на регулацията с Общината с Молба 70-00-2099, подадена от Дружеството на 24 септември 2007 в Софийска община.

Към 31 декември 2009 капитализираните преки разходи са на стойност 1,049 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 2009 година са капитализирани разходи по заеми в размер на 41 хил. лв., като е използван коефициент на капитализация 7.12%.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Търговски вземания	30	21
Предоставени аванси	5	138
Вземания по възстановим данък добавена стойност	95	33
ОБЩО	130	192

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Парични средства по банкови сметки	43	47
ОБЩО	43	47

7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Регистрираният собствен капитал е 6,516 хил. лв., състоящ се от 6,516 дяла със стойност 1 лев, всеки от които дава равно право на глас. Собственият капитал е разпределен както следва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3		
Лимитид – Кипър	4,562	4,562
Иммофинанс ЕАД	-	1,954
Алартико Холдингс Лимитид – Кипър	1,954	-
ОБЩО	6,516	6,516

8. ЗАЕМИ

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Дългосрочни заеми от свързани предприятия	985	587
Лихви по дългосрочни заеми от свързани предприятия	48	7
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	1,033	594

На 5 октомври 2008 Дружеството подписва със Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 210 хил. евро (411 хил. лв.), който е напълно усвоен. Падежът на кредита е 30 април 2011. Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 6 % за година, дължима на една вноска при падеж. През 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 25 хил. лв. Заемът не е обезпечен.

8. ЗАЕМИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

На 15 октомври 2008 Дружеството подписва със Имофинанс ЕАД договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 90 хил. евро (176 хил. лв.). Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 6 % за година, дължима на една вноса при падеж. През 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 4 хил. лв. Заемът не е обезпечен. Към 31 декември 2009 заемът и начислената лихва по него са напълно изплатени.

На 29 юни 2009 Дружеството подписва със Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 94 хил. евро (183 хил. лв.), който е напълно усвоен. Падежът на кредита е 30 април 2011. Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 9 % за година, дължима на една вноса при падеж. За периода 29 юни 2009 – 31 декември 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 7 хил. лв. Заемът не е обезпечен.

На 30 юни 2009 Дружеството подписва със Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 70 хил. евро (137 хил. лв.), който е напълно усвоен. Падежът на кредита е 30 април 2011. Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 9 % за година, дължима на една вноса при падеж. За периода 30 юни 2009 – 31 декември 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 6 хил. лв. Заемът не е обезпечен.

На 30 юли 2009 Дружеството подписва със Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 70 хил. евро (137 хил. лв.), който е напълно усвоен. Падежът на кредита е 30 април 2011. Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 9 % за година, дължима на една вноса при падеж. За периода 30 юли 2009 – 31 декември 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 5 хил. лв. Заемът не е обезпечен.

На 30 юли 2009 Дружеството подписва със Алартико Холдингс Лимитид – Кипър договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 60 хил. евро (117 хил. лв.), който е напълно усвоен. Падежът на кредита е 30 април 2011. Върху непогасената главница по кредита се начислява лихва в размер на 9 % за година, дължима на една вноса при падеж. За периода 30 юли 2009 – 31 декември 2009 Дружеството е начислило лихва в размер на 4 хил. лв. Заемът не е обезпечен.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Задължения към търговски контрагенти и други свързани лица	426	56
Данък при източника	26	22
ОБЩО	452	78

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Лихви по разплащателни сметки в банки	2	1
ОБЩО	2	1

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Счетоводни услуги	14	8
Правни услуги нотариални услуги	22	4
Оценка на имот	4	6
Данък върху недвижимите имоти	12	12
Такса за битови отпадъци	54	51
Преводачески услуги	2	-
Управление на имущество	21	-
Одит на финансов отчет	8	9
ОБЩО	137	90

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за лихви	13	7
Други финансови разходи	1	1
ОБЩО	14	8

13. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Според данъчното законодателство в България корпоративния данък за 2009 и 2008 е 10 % върху облагаемата печалба.

Към 31 декември 2009 и 2008 Дружеството отчита отсрочени данъчни активи в размер на 24 хил.лв. и 10 хил.лв. тъй като Ръководството счита, че Дружеството може да генерира достатъчно печалби в следващи периоди, срещу които този актив да бъде усвоен.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

13. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Възникнали през	Сума	Данъчен ефект (10% ставка)	Изтичащи през
Данъчна загуба 2008	82	8	2013
Данъчна загуба 2009	134	13	2014
Слаба капитализация 2008	6	1	2013
Слаба капитализация 2009	13	1	2014
Провизии	11	1	2010
ОБЩО	246	24	

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2009 Дружеството има следните свързани лица: Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър и Алартико Холдингс Лимитид – Кипър, в качеството им на акционери на Дружеството.

Към 31 декември 2008 Дружеството има следните свързани лица: Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър и Иммофинанс ЕАД, 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 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
РАЗХОДИ			
Разходи за лихви	Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър	49	5
Разходи за лихви	Иммофинанс ЕАД	-	2
Разходи за лихви	Алартико Холдингс Лимитид - Кипър	5	-
ОБЩО РАЗХОДИ		54	7

Разходи за лихви към свързани лица в размер на 41 хил.лв. са капитализирани при 2009 в балансовата стойност на материалните запаси (виж бел.4).

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Дългосрочен заем	Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър	868	411
Дългосрочен заем	Иммофинанс ЕАД	-	176
Дългосрочен заем	Алартико Холдингс Лимитид - Кипър	117	-
Лихви	Сек Саут Ийст Континънт Юник Риъл Истейт Инвестмънтс 3 Лимитид – Кипър	44	5
Лихви	Алартико Холдингс Лимитид - Кипър	4	-
Лихви	Иммофинанс ЕАД	-	2
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		1,033	594

БОЯНА РЕЗИДЪНС ООД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Вноска за увеличаване на капитала	Алартико Холдингс Лимитид - Кипър	323	-
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		323	-

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