



БОЯНА РЕЗИДЪНС ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

2021

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД

към 31 декември 2021 г.

	Приложения	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	2	9,428	9,480
Общо нетекущи активи		9,428	9,480
Материални запаси	3	4,048	3,556
Вземания от свързани лица	11,2	16	596
Други вземания		1	6
Парични средства и еквиваленти	4	27	6
Общо текущи активи		4,092	4,164
ОБЩО АКТИВИ		13,520	13,644
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал		7,592	7,592
Натрупана загуба		(5,799)	(5,637)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		1,793	1,955
ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	6	7,008	5,991
Отсрочени данъци		70	26
Общо нетекущи пасиви		7,078	6,017
Получени заеми	5	4,020	5,104
Търговски и други задължения	6	629	568
Общо текущи пасиви		4,649	5,672
ОБЩО ПАСИВИ		11,727	11,689
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		13,520	13,644

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 2 август 2022 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от Одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД, вписано в Публичния регистър под номер 143:

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 2021 г.

	Прило- жения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи			1,954
Себестойност на продажбите	3		(1,949)
Загуба от/ възстановяване на обезценка	3.1	492	(61)
Резултат		492	(56)
Други доходи / (загуби)	7	(17)	(949)
Административни разходи	8	(258)	(454)
Резултат от оперативна дейност		217	(1,459)
Финансови разходи	4.1	(335)	(525)
Резултат преди облагане с данъци		(118)	(1,984)
Данъци върху дохода	9	(44)	102
Финансов резултат		(162)	(1,882)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(162)	(1,882)

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 2 август 2022 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от Одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД,
вписано в Публичния регистър под номер 143:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД
за 2021 г.

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2020 г.	7,592	(3,755)	3,837
Общ всеобхватен доход за годината		(1,882)	(1,882)
Салдо на 31 декември 2020 г.	7,592	(5,637)	1,955
Общ всеобхватен доход за годината		(162)	(162)
Салдо към 31 декември 2021 г.	7,592	(5,799)	1,793

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 2 август 2022 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от Одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД, вписано в Публичния регистър под номер 143:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на „БОЯНА РЕЗИДЪНС“ ЕООД
за 2021 г.

	Прило- жения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>			
Плащания на доставчици		(83)	(151)
Плащания за данъци		(96)	(359)
Платени банкови такси		(1)	(9)
Други постъпления / (плащания)			(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(180)	(520)
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
Постъпления от допълнителна вноска на предприятието-майка		202	571
Платени лихви по банкови заеми			(435)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4.1	202	136
Нетен ефект от валутни разлики		(1)	
Нетно изменение на паричните средства		21	(384)
Парични средства на 1 януари		6	390
Парични средства на 31 декември	4	27	6

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 2 август 2022 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от Одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД, вписано в Публичния регистър под номер 143:

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 7,592 хил. лева, разпределен в 7,592 дяла по 1,000 лева всеки. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Аркона Пропърти Фонд Н.В., ИН: 08110094, Нидерландия.

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 който 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 изградения жилищен комплекс, за които ползва банков кредит и заемни средства от собственика. Банковият кредит в размер на 4,020 хил. лв. (приложение 5) е в значително просрочие към 31.12.2021 г. Крайният срок за погасяване е бил 30.06.2021 г. Към датата на съставяне на този отчет банковият кредит не е погасен. Ръководството на дружеството полага усилия за продажба на апартаментите и инвестиционните имоти. Към датата на съставяне на този отчет банката не е предприела принудителни действия спрямо дружеството. Предприятието-майка е направило допълнителни парични вноски през 2021 г. в размер на 202 хил. лв. (през 2020 г. - 571 хил. лв.) за плащане на данъци, задължения към доставчици и лихви по банковия кредит.

Ръководството е оценило, че дружеството е в състояние да продължи дейността си като действащо предприятие с финансовата подкрепа при необходимост от едноличния собственик. Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

2. Инвестиционни имоти

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	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	1,102	1,154
Общо	9,428	9,480

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 2021 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 2,5%
- средно-претеглена стойност на капитала (WACC) 5,2%
- цена на капитала 16%

Общата стойност на проекта е оценена на 13,476 хил. лв. (6,890 хил. евро). Ръководството е оценило, че стойността на инвестиционния имот, включена в общата оценка на проекта е 9,428 хил. лв. През 2021 г. са признати загуби от обезценки в размер на 52 хил. лв. (за 2020 г. – 955 хил. лв.) (приложение 7).

2.3. Предоставени обезпечения

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по банкови заеми (прил. 5).

3. Материални запаси

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Апартаменти и паркоместа на 1 януари (Разрешението за ползване е от 2014 г.)	3,556	5,566
Балансова стойност на продадените имоти		(1,949)
Загуби от / възстановяване на обезценка до нетна реализуема стойност	492	(61)
Апартаменти и паркоместа на 31 декември	4,048	3,556

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“. Когато условията, довели до обезценяването на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение в нетната реализуема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява до сумата на първоначалната обезценка, така че новата балансова стойност е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализуема стойност. Движението в обезценките е следното:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Салдо на 1 януари	(811)	(889)
Начислена през годината		(61)
Отписана през годината, поради продажба на апартаменти		139
Възстановена през годината до нетна реализуема стойност	492	
Обезценка към 31 декември	(319)	(811)

4. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Парични средства по банкови сметки	27	6
Общо	27	6

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	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Салдо на 1 януари	11,095	11,708
Постъпили допълнителни парични вноски от предприятието-майка	202	571
Начислени лихви, такси и комисиони по заеми	321	502
Парични плащания за лихви		(435)
Други непарични промени	(590)	(1,251)
Салдо на 31 декември	11,028	11,095

4.2. Компоненти на задълженията за финансова дейност

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Допълнителна вноска от предприятието-майка	7,008	5,991
Заеми от свързани лица (прил. 11)		1,348
Заеми от банки	4,020	3,756
Общо	11,028	11,095

5. Получени заеми

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Получени заеми от свързани лица (прил.11)		1,250
Получени заеми от банки	3,498	3,483
Задължения за лихви към свързани лица (прил.11)		98
Задължения за лихви към банки	522	273
Общо:	4,020	5,104

Таблицата по-долу обобщава основните условия по оставащите заеми:

Заемодател	Дата на договора	Сума по договор BGN'000	Падж	Лихвен %	Главница 31.12.2021 BGN'000	Главница 31.12.2020 BGN'000
Алфа Банк	30.03.2011	8,215	31.12.2020	Euribor + 5.75%	3,483	3,483
SPDI	05.12.2019	1,467	31.12.2020	6-10%	-	1,250
Алфа Банк – присъединени допълнително платени разходи					15	
					3,498	4,733

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

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Задължения към доставчици	281	220
Допълнителни вноски от предприятието-майка	7,008	5,991
Местни данъци и такси	243	117
Данък при източника	29	24
Данък добавена стойност	76	172
Други задължения		35
Общо	7,637	6,559
▪ текущи	629	568
▪ нетекущи	7,008	5,991

7. Други доходи / (загуби)

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Преоценка на инвестиционни имоти (прил.2)	(52)	(955)
Отписани задължения	35	4
Други доходи		2
Общо	(17)	(949)

8. Административни разходи

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Местни данъци и такси	111	114
Консултантски услуги	92	171
Комисиона за продажба		65
Юридически услуги	26	60
Счетоводство и одит	17	21

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи, свързани с недвижимия имот	11	9
Други разходи	1	14
Общо административни разходи	258	454

9. Разход за данъци

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

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Данъчна загуба по годишна декларация	(530)	(1,084)
Текущ разход/(икономия) за данъци - 10% (2020 -10%)	53	108
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(44)	102
Ефект от непризнат отсрочен данъчен актив за данъчни загуби	(53)	(108)
Общо разход/ (икономия) за данъци в Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	(44)	102

10. Отсрочени данъци

Позиция от баланса	временна разлика 31.12.2021 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2021 BGN'000	временна разлика 31.12.2020 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2020 BGN'000
Апартаменти	(458)	46	(950)	95
Отсрочени данъчни активи	(458)	46	(950)	95
Инвестиционни имоти	1,158	(116)	1,210	(121)
Отсрочени данъчни пасиви	1,158	(116)	1,210	(121)
Общо отсрочени данъци, нето	(700)	70	260	(26)

10.1. 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	временна разлика 31.12.2021 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2021 BGN'000	временна разлика 31.12.2020 BGN'000	отсрочен данък 31.12.2020 BGN'000
по данъчна загуба от:				
2016 г., валидна до 31.12.2021 г.	-	-	(96)	10
2017 г., валидна до 31.12.2022 г.	(1,355)	136	(1,355)	136

Непризнати данъчни активи	временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък
по данъчна загуба от:	31.12.2021 BGN'000	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
2018 г., валидна до 31.12.2023 г.	(437)	44	(437)	44
2019 г., валидна до 31.12.2024 г.	(205)	20	(205)	20
2020 г., валидна до 31.12.2025 г.	(1,084)	108	(1,084)	108
2021 г., валидна до 31.12.2026 г.	(530)	53		
Общо непризнати в баланса позиции	(3,611)	361	(3,177)	318

11. Сделки със свързани лица

Свързани лица	Причина за свързаност
Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия	Едноличен собственик
Аркона Кепитъл Риъл Естейт България ЕООД	Дружество под общ контрол
Секюър Пропърти Дивелопмент & Инвестмънт (SPDI)	Чрез Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия

11.1. Покупки и транзакции от свързани лица

свързано лице	покупка / транзакция	сделки през 2021 BGN'000	задължение към 31.12.2021 BGN'000
Аркона Пропърти Фонд	допълнителна вноска	1,017	7,008
Общо		1,017	7,008

свързано лице	покупка / транзакция	сделки през 2020 BGN'000	задължение към 31.12.2020 BGN'000
Аркона	трансфер заем	217	-
Аркона	лихви по заеми	97	-
Аркона	трансфер допълнителни вноски	5,991	5,991
Аркона	закриване на заем и лихви чрез трансфер	(5,412)	-
Общо		893	5,991

11.2. Продажби и транзакции към свързани лица

свързано лице	продажба / транзакция	сделки през 2021 BGN'000	вземане към 31.12.2021 BGN'000
Аркона	връщане на заем чрез трансфер	(596)	-
SPDI	надплатени суми	16	16
Общо		(580)	16

свързано лице	продажба / транзакция	сделки през 2020 BGN'000	вземане към 31.12.2020 BGN'000
Аркона	заем за погасяване на задължения	596	596
Общо		596	596

11.3. Ключов управленски персонал

През 2021 г. и през 2020 г. не са начислявани и не са изплащани възнаграждения за заплати и други краткосрочни доходи на ключов управленски персонал.

12. Управление на финансовия риск

Финансови активи	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Вземания от свързани лица	16	596
Парични средства и парични еквиваленти	27	6
Общо	43	602

Финансови пасиви	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Търговски задължения	281	220
Допълнителни вноски от предприятието-майка	7,008	5,991
Получени заеми	4,020	5,104
Общо	11,309	11,315

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.

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.

12.1. 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), допълнителни парични вноски (прил. 6), парични средства (прил. 4) и собствен капитал, включващ основен капитал и

непокрита загуба.

Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31.12.2021 г. и към 31.12.2020 г. е както следва:

	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Заеми и допълнителни вноски	11,028	11,095
Собствен капитал	1,793	1,955
Сбор:	12,821	13,050
Коефициент на задлъжнялост	0.86	0.85

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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 взема съответните мерки.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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.

13. Условни ангажименти

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.

14. Събития след датата на отчетния период

Получените банкови заеми не са погасени на падежът им на 30.06.2021 г., както и до датата на съставяне на този отчет. След края на отчетния период не са настъпили други събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на Дружеството.

15. Счетоводна политика

15.1. 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 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

- Промени в МСС 1 - *Представяне на финансови отчети*, в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК. Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на

задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Не се очаква промяната да има съществено влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.

- Промени в МСС 16 - *Имоти, машини и съоръжения*, в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК. Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническият и физическият статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението. Не се очаква промяната да има съществено влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.
- Промени в МСС 37 - *Провизии, условни пасиви и условни активи*, в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК. Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага. Не се очаква промяната да има съществено влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 *Прилагане за първи път на*

Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти:

а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието-майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието-майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното прилагане е разрешено.;

б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в "10 процентния тест" за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемотател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемотателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага;

в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила;

г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на дружеството.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 17 *Застрахователни договори*, в сила след 01.01.2023 г., не е приет от ЕК.
- МСФО 10 (променен) – *Консолидирани финансови отчети* и МСС 28 (променен) – *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).
- Промени в МСФО 3 *Бизнес комбинации*, в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, с изключение на притежаваните от дружеството земи, които се отчитат по преоценена 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 1 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2021 г., предходен отчетен период – 2020 г.

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

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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. 10.1).

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.

15.5. 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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.

15.10. 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 искове
- 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.

15.11. 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.

15.12. Задължения към персонала

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.

15.13. 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.

15.14. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък със ставка 10% за 2021 година (за 2020 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 2022 г. – 10%).

15.15. 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.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 2 август 2022 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

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 2021 г. и Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, Отчет за промените в собствения капитал и Отчет за паричните потоци за годината, завършила 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 2021 г. и неговите финансови резултати и паричните му потоци от дейността за годината, завършила 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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснително приложение 1.3 към финансовия отчет, в което се посочва, че банков кредит в размер на 4,020 хил. лв. е бил с краен срок за погасяване до 30 юни 2021 г. и е значително просрочен към 31 декември 2021 г. Ръководството на Дружеството полага усилия за продажба на апартаментите и инвестиционните имоти. Към датата на съставяне на отчета кредитът не е погасен, банката не е предприела принудителни действия спрямо Дружеството. Тези условия показват наличието на съществена несигурност, която би могла да породри значително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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.

София, 2 август 2022 г.

За одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД,
номер 143 в Публичния регистър:

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Рангелова, управител

Милена Рангелова