

Ей Джи Ай – Би Ар И Екзарх Йосиф ЕООД

**ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧИЛА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023 Г.**

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 1

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД 2

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 3

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 4

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ 5

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
Актив			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	2 934	-
Общо нетекущи активи		2,934	-
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	4	-
Общо текущи активи		4	-
Общо активи		2 938	-
Капиталови			
Акционерен капитал		3,478	-
Натрупана загуба		(578)	-
Общ собствен капитал	11	2,900	-
Пасиви			
Търговски и други задължения	12	38	-
Общо пасиви		38	-
Общ собствен капитал и пасиви		2 938	-

Бележките на страници 5—17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21/09/2024 г. от:

Диана Трифонова
Управител

Евгениос Пападатос
Управител

Ангел Узунов – АТФ ООД
Съставител

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

За годината, приключила на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2023	2022
Общи разходи за комунални услуги	4	(1)	-
Обезценки на инвестиционни имоти	6	(174)	-
Разходи за амортизация		(56)	
Административни разходи	5	(33)	-
(Загуба) от оперативни дейности		(578)	-
(Загуба) преди данък върху доходите		(578)	-
Данък върху доходите		-	-
(Загуба) за годината		(578)	-
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(578)	-

Бележките на страници 5—17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21/09/2024 г. от:

Диана Трифонова
Управител

Евгениос Пападатос
Управител

Ангел Узунов – АТФ ООД
Съставител

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Собствен капитал	Резерви	Нагрупана загуба	Общо Капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.		-	-	-	-
Увеличение на капитала		-	-	-	-
Загуба за годината		-	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината		-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	12	-	-	-	-
Салдо към 1 януари 2023 г.		-	-	-	-
Увеличение на капитала		3,478	-	-	3,478
Загуба за годината		-	-	(578)	(578)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	(578)	(578)
Салдо към 31 декември 2023 г.	12	3,479	-	(578)	2,900

Бележките на страници 5—17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21/09/2024 г. от:

Диана Трифонова
Управител

Евгениос Пападатос
Управител

Ангел Узунов – АТФ ООД
Съставител

:

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**За годината, приключила на 31 декември***В хиляди лева*

	<i>Бележка</i>	2023	2022
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба преди данъци		(578)	-
Корекции за:			
Разходи за амортизация		56	
Увреждане		488	-
		(34)	-
Промени в:			
- търговски и други вземания		(4)	-
- търговски и други задължения		38	-
Нетни парични средства от/(използвани в) оперативни дейности		34	-
Парични потоци от инвестиционни дейности			
Нетни парични средства (използвани в) инвестиционни дейности		-	-
Парични потоци от финансови дейности			
Увеличение на капитала		-	-
Нетни парични средства от финансови дейности		-	-
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства и парични еквиваленти		-	-
Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари		-	-
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	11	-	-

Бележките на страници 5—17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21/09/2024 г. от:

Диана Трифонова
Управител

Евгениос Пападатос
Управител

Ангел Узунов – АТФ ООД
Съставител

1. Обобщение на дейността

Ей Джи Ай – Би Ар И Екзарх Йосиф ЕООД ("Дружеството") е частно дружество с ограничена отговорност. Дружеството е със седалище в Република България и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с идентификационен код 207397567. Дружеството е създадено на 29 май 2023 г. Адресът на седалището на Дружеството е ул. "Николай Хайтов" 12, София, България. Едноличен собственик на капитала на Ей Джи Ай – Би Ар И Екзарх Йосиф ЕООД е АГИ-БРЕ Партисипейшанс 4 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър. Дружеството е част от групата на Алфа Банк.

Основната дейност на дружеството е покупко-продажба, управление и отдаване под наем на недвижими имоти.

Дружеството се управлява и представлява от Евгениос Пападатос, Димитриос Англос и Диана Трифонова.

Дружеството няма служители към 31 декември 2023 г.

2. Съществена информация за счетоводната политика

Дружеството последователно прилага следните счетоводни политики за всички периоди, представени в тези финансови отчети.

2.1. Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), приети от Европейския съюз.

2.2. Общи съображения

Финансовите отчети се изготвят на принципа на историческата стойност. Базите за оценяване са по-подробно описани в счетоводната политика по-долу.

Настоящите финансови отчети се представят в български лева (BGN), който е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до най-близките хиляди.

При изготвянето на тези финансови отчети ръководството е направило преценки, оценки и предположения, които влияят върху прилагането на счетоводната политика на Дружеството и отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати може да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат непрекъснато. Ревизиите на оценките се признават проспективно.

Информация за допусканията и несигурностите в приблизителните оценки, които крият значителен риск да доведат до съществена корекция през годината, приключваща на 31 декември 2023 г., е включена в следните бележки:

Приложение 9 – Инвестиционни имоти

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да работи в обозримо бъдеще от повече, но не само, 12 месеца след края на отчетния период. Компанията има пълна подкрепа от своята компания-майка.

2. Съществена информация за счетоводната политика (продължение)

2.4. Валутни транзакции

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основните транзакции в страната, в която е регистрирано. Функционалната валута на Дружеството е български лев (BGN). Според местното законодателство българският лев е обвързан с еврото по курс 1 евро = 1.95583 лева.

Валутните транзакции се превеждат в лева по обменните курсове на Българската народна банка (БНБ) към датите на сделките. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към отчетната дата, се преизчисляват в лева по крайния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. 2. Печалбите и загубите от валутни курсове, произтичащи от такива операции, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството не е извършвало сделки с непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани за получаване на доходи от наем или увеличаване на капитала, или и двете, но не за продажба в хода на обичайната стопанска дейност, използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имот, който се строи за бъдещо ползване като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на изграждане. Земя, придобита с намерение за изграждане на инвестиционни имоти, се отчита като инвестиционен имот при придобиване.

Инвестиционният имот първоначално се признава по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива. Впоследствие инвестиционният имот се оценява по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Последващи разходи се признават върху балансовата стойност на позицията, когато увеличава бъдещата икономическа полза. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата, както са направени.

Очакваният полезен живот е както следва:

- Сгради 50 години
- Оборудване 5-10 години

Земята не се амортизира, а се тества за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, трябва да се направят подходящи корекции към всяка дата на изготвяне на финансовите отчети. Печалбата и загубата от продажба на активи се определят чрез сравняване на постъпленията от продажбата и балансовата стойност. Те са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.6. Обезценка

2.6.1 Загуби от обезценка по заеми и вземания

Финансов актив, който не е класифициран по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценява на всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства, че е обезценен. Финансовият актив е обезценен, ако има обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актива, и че събитието(ята) на загубата е оказало въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци на актива, които могат да бъдат надеждно оценени.

Обективните доказателства, че финансовите активи са обезценени, могат да представляват неизпълнение от страна на длъжника, реструктуриране на дължима на дружеството сума при условия, които то не би

счело за друго, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащанията, икономически условия, които корелират с неизпълнение.

При обезценка Дружеството използва исторически тенденции за вероятността от неизпълнение, времето на възстановяване и размера на претърпената загуба, коригирани за преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че действителните загуби да са по-големи или по-малки от определените от историческите тенденции.

2. Съществена информация за счетоводната политика (продължение)

2.6. Обезценка (продължение)

2.6.1 Загуби от обезценка по кредити и вземания (продължение)

Загубата от обезценка на финансов актив се оценява по амортизирана стойност, като се признава разликата между нейната балансова стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани по първоначалния ефективен лихвен процент. Загубите се признават в печалбата или загубата и се отразяват в сметка за провизии срещу заеми и вземания или ценни книжа, държани до падеж. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава. Когато събитие, настъпило след обезценката, намали признатата загуба от обезценка, намаляването на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява нефинансовите активи за обезценка, особено инвестиционни имоти. При оценката дали има индикации, че даден актив може да бъде обезценен, се вземат предвид както външните, така и вътрешните източници на информация. Загубата от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

2.6.2 Загуби от обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява нефинансовите активи за обезценка, особено инвестиционни имоти. При оценката дали има индикации, че даден актив може да бъде обезценен, се вземат предвид както външните, така и вътрешните източници на информация. Загубата от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

Възстановимата стойност на актива е по-високата от стойността му в употреба и справедливата му стойност минус разходите за продажба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се използва методът на дисконта преди данъчно облагане, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за актива. Справедливата стойност минус разходите за продажба е сумата, получена от продажбата на актив (минус разходите за продажба) при организирана сделка между пазарни участници.

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се възстановява, ако е настъпила промяна в оценките, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива след последното признаване на загубата от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, дължаща се на сторниране на загуба от обезценка, не трябва да надвишава балансовата стойност, която би била определена, ако не беше призната загуба от обезценка.

2.7. Финансови инструменти

Първоначално признаване

Дружеството признава финансови активи или финансови пасиви в своя отчет за финансовото състояние, когато стане страна по договорните клаузи на инструмента.

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовите активи и пасиви по справедлива стойност.

Последващо оценяване на финансови активи

Дружеството класифицира финансовите си активи като финансови активи, оценени по амортизирана стойност. Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, заеми и търговски и други вземания.

На всяка отчетна дата Дружеството признава провизия за загуби за очаквани кредитни загуби по финансови активи.

2. Съществена информация за счетоводната политика (продължение)

2.7. Финансови инструменти (продължение)

Последващо оценяване на финансовите пасиви

Дружеството носи финансови задължения по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Задълженията към кредитни институции и други задължения по заеми се класифицират в тази категория.

Отписване на финансови задължения

Дружеството отписва финансово задължение (или част от него), когато договорните му задължения са изпълнени, отменени или изтекли.

В случаите, когато финансов пасив се заменя с друг със съществено различни условия, замяната се отчита като погасяване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов.

Същото важи и в случаите на съществено изменение на условията на съществуващ финансов пасив или на част от него (независимо дали се дължи на финансовите затруднения на длъжника). Условията се считат за съществено различни, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци по новите условия (включително всички платени такси след приспадане на получените такси), дисконтирана с помощта на първоначалния ефективен лихвен процент, е най-малко 10 % различна от настоящата стойност на оставащите парични потоци по първоначалния финансов пасив.

В случаите на отписване разликата между балансовата стойност на финансовия пасив (или част от финансовия пасив), погасен или прехвърлен на друга страна, и платеното възнаграждение, включително всички прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата.

Прихващане на финансови активи и финансови пасиви

Финансовите активи и пасиви се компенсират, а нетната сума се представя в баланса, само в случаите, когато Дружеството има както законното право, така и намерението да ги уреди на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

2.8. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на емитирани акции.

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като пасив във финансовите отчети за периода, в който е одобрено.

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху дохода включва размера на отсрочените и текущите данъци.

Текущият данък и отсроченият данък се признават в печалбата или загубата, освен когато се отнасят до бизнес комбинация или позиции, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваният данък, дължим или подлежащ на вземане върху облагаемия доход или загуба за годината, като се използват данъчните ставки, приети към датата на баланса, и всяка корекция на данъка, дължим за предходната година. Отсроченият данък се признава по отношение на временни разлики между балансовите стойности на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и сумите, използвани за целите на данъчното облагане. Отсроченият данък се измерва по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложени към временните разлики, когато обрнат ефекта, въз основа на законите, които са били приети или по същество приети към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, ако има правно приложимо право за прихващане на текущи данъчни пасиви и активи, и те се отнасят до данъци върху дохода, събирани от същия данъчен орган.

2. Съществена информация за счетоводната политика (продължение)

2.9. Данъци върху дохода (продължение)

Отсрочен данъчен актив се признава за неизползвани данъчни загуби, данъчни кредити и подлежащи на приспадане временни разлики, доколкото е вероятно бъдещите облагаеми печалби, срещу които могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат на всяка отчетна дата и се намаляват до степен, в която вече няма вероятност бъдещите ползи да бъдат реализирани.

Дружеството признава активи и пасиви за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи, въз основа на оценки относно сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти през текущия и бъдещия период. Оценка се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията относно наличието на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да възникнат с данъчните органи и др. Бъдещи данъчни ревизии, промени в данъчното законодателство и размера на действително реализираната облагаема печалба могат да доведат до корекция на размера на активите и пасивите за текущ и отсрочен данък и на данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която станат окончателни.

2.10. Разпоредби

Провизиите се признават, когато настоящите задължения в резултат на минало събитие вероятно ще доведат до изтичане на икономически ресурси от Дружеството и сумите могат да бъдат надеждно оценени. Времето или размерът на изходящия поток все още може да са несигурни. Настоящото задължение възниква от наличието на правен или конструктивен ангажимент, който е резултат от минали събития. Провизиите за бъдещи оперативни загуби не се признават.

Провизиите се оценяват по прогнозните разходи, необходими за уреждане на настоящото задължение, въз основа на най-надеждните налични доказателства към отчетната дата, включително рисковете и несигурността, свързани с настоящото задължение. Провизиите се дисконтират до сегашната им стойност, където времевата стойност на парите е съществена.

Всички провизии се преразглеждат на всяка отчетна дата и се коригират, за да отразят текущата най-добра оценка. В случаите, когато възможният отлив на икономически ресурси в резултат на настоящи задължения се счита за невероятен или малък, отговорността не се признава.

2.11. Признаване на приходи

Приходите се признават въз основа на следния подход в пет стъпки:

- Стъпка 1: Идентифицирайте договора с клиент
- Стъпка 2: Идентифициране на задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 3: Определете цената на транзакцията
- Стъпка 4: Разпределете цената на сделката към задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 5: Признаване на приходите, когато Дружеството изпълни задължение за изпълнение

2.12. Финансови приходи и финансови разходи

Финансовите приходи се състоят от приходи от лихви и разходи, признати в отчета за приходите и разходите за всички лихвоносни финансови активи и пасиви.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, сторниране на дисконтирани провизии и условни такси, признати загуби от обезценка на финансови активи /с изключение на търговски вземания/. Приходите и разходите от лихви се признават на базата на начисляване и се оценяват по метода на ефективния лихвен процент. Лихвата по обезценени финансови активи се определя върху баланса им след обезценка, като се използва ефективният лихвен процент.

Печалбите и загубите от курсови разлики се отчитат на нетна база като финансови приходи или финансови разходи, в зависимост от това дали промените във валутния курс представляват нетна печалба или нетна загуба.

2. Съществена информация за счетоводната политика (продължение)

2.13. Определяне на справедливите стойности

Редица счетоводни политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности както за финансови, така и за нефинансови активи и пасиви. Справедливата стойност е цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в организирана сделка между пазарни участници към датата на оценяване, на основния пазар за актива или пасива или, при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар за актива или пасива. Справедливите стойности са определени за целите на оценяването и/или оповестяването въз основа на методите по-долу. Когато е приложимо, допълнителна информация за предположенията, направени при определянето на справедливите стойности, се оповестява в пояснителните приложения, специфични за този актив или пасив.

Външна независима оценка, притежаваща подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на оценявания имот, оценява инвестиционния имот на Дружеството.

Справедливите стойности се основават на пазарните стойности, които са приблизителната сума, за която даден имот може да бъде заменен към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач при сделка между несвързани лица след подходящо предлагане на пазара, при която всяка от страните е действала информирано. При липса на текущи цени на активен пазар оценките се изготвят, като се вземе предвид прогнозната наемна стойност на имота. Към прогнозната стойност на наема се прилага пазарна доходност, за да се получи брутната оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от прогнозната стойност, се правят корекции, за да се отразят действителните наеми.

Оценките отразяват, когато е уместно, вида на наемателите, които действително заемат или отговарят за изпълнението на ангажиментите за наем или е вероятно да бъдат обитавани след отдаване под наем на свободно жилище, разпределението на отговорността за поддръжка и застраховка между Дружеството и наемателя и оставащия икономически живот на имота. Когато се очаква преглед на наема или подновяване на наема с очаквани увеличения, се приема, че всички уведомления и когато е подходящо, насрещните уведомления са връчени валидно и в подходящ срок.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми на пазара данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархия на справедливите стойности въз основа на входните данни в методите за остойностяване, както следва:

- Ниво 1: обявени цени (некоригирани) на активните пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни, различни от обявените цени, включени в ниво 1, които могат да се наблюдават за актива или пасива, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цените).
- Ниво 3: хипотези за актива или пасива, които не се основават на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми хипотези).

Ако хипотези, използвани за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив, могат да бъдат категоризирани в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценяването на справедливата стойност се категоризира в своята цялост на същото ниво на йерархията на справедливите стойности като най-ниското ниво, което е значимо за цялото оценяване.

2.14. Свързани лица

Съгласно МСС 24 свързано лице е физическо или юридическо лице, което е свързано с предприятието, което изготвя своите финансови отчети. За Дружеството, по-специално, свързани лица се считат:

- а) крайното дружество майка Alpha Bank и субектите, които представляват дружеството или крайното дружество майка: дъщерно дружество, съвместно предприятие, асоциирано предприятие или план за обезщетения след приключване на трудовите правоотношения,
- б) Лице или образувание, което има контрол, съвместен контрол или значително влияние върху дружеството,
- в) Лице и близки членове на неговото семейство, ако това лице е член на ключовия управленски персонал.

3. Промени в МСФО

Първоначално прилагане на нови изменения на съществуващите стандарти, в сила за текущия отчетен период

За текущия отчетен период влизат в сила следните нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС:

- **МСФО 17 Застрахователни договори**, включително изменения на МСФО 17, приети от ЕС през юни 2020 г. и декември 2021 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Оповестяване на счетоводната политика, приета от ЕС на 2 март 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** Определение за счетоводни приблизителни оценки, прието от ЕС на 2 март 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода** — отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка, приети от ЕС на 11 август 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 12 Международна данъчна реформа — модел на правила по втори стълб** (дата на влизане в сила на СМСС: 1 януари 2023 г.*);

** изключението, посочено в измененията на МСС 12 (че предприятието не признава и не оповестява информация за отсрочени данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода по втори стълб на ОИСП) се прилага незабавно след издаването на измененията и със задна дата в съответствие с МСС 8. Останалите изисквания за оповестяване се изискват за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.*

Приемането на новия стандарт и измененията в съществуващите стандарти не доведоха до съществени промени във финансовите отчети на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на тези финансови отчети следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и нови разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, не влизат в сила към края на отчетния период:

- **Изменения на МСФО 16 Лизингови договори** — Лизингово задължение при продажба и обратен лизинг, издадени от СМСС на 22 септември 2022 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.).

Нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС, но все още неприети от ЕС

Понастоящем МСФО, приети от ЕС, не се различават съществено от регламентите, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и нови тълкувания, които не са одобрени за използване в ЕС (посочените по-долу дати на влизане в сила са изцяло за МСФО):

- **МСФО 14 "Сметки за регулаторно отсрочване"** (в сила за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) — Европейската комисия реши да не стартира процеса на одобрение на този временен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменения на МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия"** - Продажба или внасяне на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие и допълнителни изменения (датата на влизане в сила се отлага за неопределено време до приключване на изследователския проект по метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класифициране на задълженията като текущи или нетекущи и нетекущи задължения с ковенанти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.);
- **Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти:** Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.);
- **Изменения на МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове:** липса на заменяемост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.).

3. Промени в МСФО (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС, но все още неприети от ЕС (продължение)

- **МСФО 18 - Представяне и оповестяване във финансовите отчети:** Настоящият стандарт ще има ефект върху представянето на финансовите отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.).

Дружеството очаква, че приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти няма да окажат съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното прилагане, с изключение на МСФО 18, който се очаква да окаже съществено въздействие върху представянето и оповестяването на информацията във финансовите отчети. Дружеството е в процес на анализ на специфичното въздействие на МСФО 18 върху финансовите си отчети.

Отчитането на хеджирането на портфейл от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, остава нерегулирано.

Според оценките на Дружеството, прилагането на счетоводно отчитане на хеджирането към портфейл от финансови активи или пасиви съгласно **МСС 39: "Финансови инструменти: признаване и оценяване"** няма да повлияе значително на финансовите отчети, ако се прилага към датата на баланса.

2. Общи разходи за комунални услуги

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Разходи за застраховка	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

3. Административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Услуги по управление на имоти	32	-
Други разходи	1	-
	<u>17</u>	<u>-</u>

4. Разходи за обезценка, нето

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Обезценка на инвестиционни имоти (приложение 9)	488	-
	<u>488</u>	<u>-</u>

5. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	<i>Земя</i>	<i>Сграда</i>	<i>Инсталация, оборудване, Обзавеждане</i>	<i>Възлизам</i>
Отчетна стойност				
Баланс към 01 януари 2022 г.	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Баланс към 01 януари 2023 г.	-	-	-	-
Постъпления	1,076	2,402	-	3,478
Салдо към 31 декември 2023 г.	<u>1,076</u>	<u>2,402</u>	<u>-</u>	<u>3,478</u>
Амортизация и загуба от обезценка				
Баланс към 01 януари 2022 г.	-	-	-	-
Амортизация за годината	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Баланс към 01 януари 2023 г.	-	-	-	-
Амортизация	(151)	(337)	-	(488)
Амортизация за годината	-	(56)	-	(56)
Салдо към 31 декември 2023 г.	<u>(151)</u>	<u>(393)</u>	<u>-</u>	<u>(544)</u>
Нетна балансова стойност към 01 януари 2022 г.	-	-	-	-
Нетна балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Нетна балансова стойност към 31 декември 2023 г.	<u>925</u>	<u>2,009</u>	<u>-</u>	<u>2,934</u>

Фирмата притежава недвижими имоти в гр. София, ул. Екзарх Йосиф, община Оборище.

6. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	2023	2022
ДДС за възстановяване	4	-
	<u>4</u>	<u>-</u>

11. Акционерен капитал

	Брой акции		Акционерен капитал (в хиляди лв.)	
	2023	2022	2023	2022
Към 1 януари	-	-	-	-
Към 31 декември	<u>3,478,060</u>	<u>-</u>	<u>3,478</u>	<u>-</u>

12. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2023	2022
Задължения към свързани лица за временна финансова помощ	38	-
	<u>38</u>	<u>-</u>

13. Управление на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен и лихвен риск. Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е насочена към минимизиране на потенциалните негативни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

Ръководството следи развитието на военния конфликт в Украйна и неговото въздействие върху европейската икономика и в частност върху българската икономика. Това влияние доведе до повишаване на инфлационните индекси. Субектът няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои допускания и оценки. Това може да доведе до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви в рамките на следващата финансова година. На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ден след ден. Дългосрочното въздействие може също да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци и рентабилността. Въпреки това, към датата на тези финансови отчети Дружеството продължава да изпълнява задълженията си, когато те станат изискуеми, и следователно продължава да прилага базата за изготвяне на действащото предприятие.

i) Валутен риск

Всички сделки на Дружеството са в евро и лева и поради това Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

14. Управление на финансовия риск (продължение)

ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е да минимизира лихвените рискови експозиции на парични потоци при дългосрочно и краткосрочно финансиране. Лихвеният процент по заемите се основава на фиксиран лихвен процент.

Към отчетната дата Дружеството не разполага с лихвоносни финансови инструменти.

iii) Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент

не изпълнява договорните си задължения и възниква главно от вземанията на Дружеството от клиенти.

Към датата на баланса има само краткосрочни вземания от свързани лица и ръководството не очаква загуби от неизпълнение от тези контрагенти.

Експозиция на кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция на кредитен риск към отчетната дата е:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Търговски и други вземания	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>4</u>	<u>-</u>

Падежът на търговските и другите вземания към отчетната дата, които не са били обезценени, е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2023	2022
Нито просрочени, нито нарушени	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>4</u>	<u>-</u>

iv) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да срещне затруднения при изпълнението на задълженията, свързани с финансовите му задължения, които се уреждат чрез предоставяне на парични средства или друг финансов актив. Подходът на Дружеството към управлението на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че то винаги ще разполага с достатъчно ликвидност, за да посрещне задълженията си, когато е необходимо, както при нормални, така и при стресови условия, без да понася неприемливи загуби или да рискува да навреди на репутацията на Дружеството.

Поради естеството на основния бизнес, Дружеството управлява своя ликвиден риск чрез поддържане на достатъчни парични и парични еквиваленти, за да изпълни задълженията си, когато станат изискуеми.

14. Управление на финансовия риск (продължение)

Следните са договорните падежи на финансовите пасиви, включително прогнозните лихвени плащания и с изключение на въздействието на споразуменията за нетиране:

31 декември 20, 23

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични	6 месеца или по-	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5
----------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

	потоци	малко	години
Недеривативни финансови пасиви			
Търговски и други задължения	38	38	-
	38	38	-

31 декември 2022 г.

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
---------------	--------------------	--------------------------	-----------------------	-------------	------------	------------	--------------------

Недеривативни финансови пасиви							
Търговски и други задължения	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

у) Управление на капитала

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

14. Свързани лица

Свързани лица с Дружеството са Алфа Риъл Естейт България и други дружества от Алфа Банк Груп.

Разходите на Дружеството за свързани лица са както следва:

В хиляди лева	2023	2022
Алфа Риъл Естейт България - Пропърти Мениджмънт Услуги	20	-

В края на годината сделките със свързани лица, приключили с отворена позиция, са както следва:

В хиляди лева	2023	2022
Алфа Риъл Естейт България – задължения при покупка на услуги	24	-
Алфа Риъл Естейт България - задължения за	14	-

15. Последващи събития

На 02.02.2024 г. едноличният собственик на Дружеството прие решение за увеличаване на уставния капитал на Дружеството с 201,722 лв., така че регистрираният капитал да стане 3,379,782 лв. Промяната е вписана в Търговския регистър на 26.02.2024 г.