

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**Годишни финансови отчети**  
**За годината, приключваща на 31 декември 2010**  
**С независим одиторски доклад**

Придружителните бележки, изложени на страници 6-17 са неразделна част от този финансов отчет



КПМГ България ООД  
бул. "България" № 45/А  
София 1404  
България

Телефон +359 (2) 9697 300  
Факс +359 (2) 9805 340  
Ел. поща [bg-office@kpmg.com](mailto:bg-office@kpmg.com)  
Интернет [www.kpmg.bg](http://www.kpmg.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на  
Алфа Риъл Естейт България ЕООД

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 17 финансов отчет на Алфа Риъл Естейт България ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2010 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

#### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

#### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

*Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Мария Пенева  
Управител

КПМГ България ООД  
София, 17 март 2011 година



Маргарита Голева  
Регистриран одитор

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

---

**СЪДЪРЖАНИЕ**

**Страница**

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Отчет за финансовото състояние          | 2    |
| Отчет за всеобхватния доход             | 3    |
| Отчет за промените в собствения капитал | 4    |
| Отчет за паричните потоци               | 5    |
| Приложения към Финансовия Отчет         | 6-17 |
| Доклад на независимия одитор            |      |

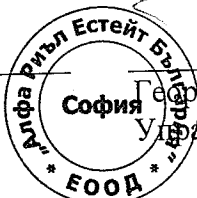
**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

| (всички суми са в хиляди лева)         | Бележка | 31<br>декември<br>2010 | 31<br>декември<br>2009 |
|----------------------------------------|---------|------------------------|------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |         |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |         |                        |                        |
| Инвестиционни имоти                    | 9       | 393                    | 410                    |
| <b>Текущи активи</b>                   |         |                        |                        |
| ДДС за възстановяване и аванси         | 10      | 1                      | 85                     |
| Парични средства и парични еквиваленти | 11      | 230                    | 245                    |
|                                        |         | 231                    | 330                    |
| <b>Общо активи</b>                     |         | <b>624</b>             | <b>740</b>             |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |         |                        |                        |
| <b>Основен капитал и резерви</b>       |         |                        |                        |
| Акционерен капитал                     | 12      | 600                    | 600                    |
| Неразпределена печалба                 |         | 21                     | 9                      |
| <b>Собствен капитал</b>                |         | <b>621</b>             | <b>609</b>             |
| <b>Текущи задължения</b>               |         |                        |                        |
| Краткосрочен банков заем               | 13      | -                      | 127                    |
| Задължения за данъци                   | 8       | 1                      | 1                      |
| Търговски и други задължения           | 14      | 2                      | 3                      |
| <b>Общо пасиви</b>                     |         | <b>3</b>               | <b>131</b>             |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>  |         | <b>624</b>             | <b>740</b>             |

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството:

Константинос Палис  
Управител



Георгиус Пименидис  
Управител



БКС ЕООД  
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Мария Пенева  
Управител  
КПМГ България ООД



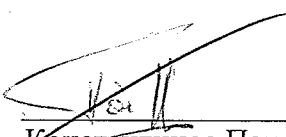
Маргарита Голева  
Регистриран одитор

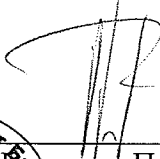
**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

|                                                    | Бележка | 2010             | 2009             |
|----------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| ( всички суми са в хиляди лева)                    |         |                  |                  |
| Приходи от наем                                    | 5       | 48               | 48               |
| Разходи за амортизация                             | 9       | (17)             | (17)             |
| Местни данъци и такси                              |         | (3)              | (5)              |
|                                                    |         | <u>28</u>        | <u>26</u>        |
| Други приходи                                      | 6       | -                | 8                |
| Административни разходи                            | 7       | (19)             | (20)             |
| Финансови приходи, нетно                           |         | <u>4</u>         | <u>1</u>         |
| Печалба преди данъци                               |         | <u>13</u>        | <u>15</u>        |
| Данък върху доходите                               | 8       | (1)              | (1)              |
| <b>Нетна печалба за годината</b>                   |         | <u><b>12</b></u> | <u><b>14</b></u> |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък |         | -                | -                |
| <b>Общ всеобхватен доход за годината</b>           |         | <u><b>12</b></u> | <u><b>14</b></u> |

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството:

  
 Конетантинос Палис  
 Управител

  
 Георгиус Пименидис  
 Управител



  
 БККО ЕООД  
 Съставител



Съгласно независим одиторски доклад:

  
 Мария Пенева  
 Управител  
 КПМГ България ООД



  
 Маргарита Голева  
 Регистриран одитор

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯТ КАПИТАЛ**

| (всички суми са в хиляди лева)    | Бележка | Капитал | Неразпределе-<br>на печалба | Общо |
|-----------------------------------|---------|---------|-----------------------------|------|
| Салдо на 1 януари 2009 г.         |         | 600     | (5)                         | 595  |
| Печалба за годината               |         | -       | 14                          | 14   |
| Друг всеобхватен доход            |         | -       | -                           | -    |
| Общ всеобхватен доход за годината |         | -       | 14                          | 14   |
| Сделки със собствениците          |         |         |                             |      |
| Салдо на 31 декември 2009 г.      | 12      | 600     | 9                           | 609  |
| Печалба за годината               |         | -       | 12                          | 12   |
| Друг всеобхватен доход            |         | -       | -                           | -    |
| Общ всеобхватен доход за годината |         | -       | 12                          | 12   |
| Сделки със собствениците          |         | -       | -                           | -    |
| Салдо на 31 декември 2010 г.      | 12      | 600     | 21                          | 621  |

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството:



Константинос Палис  
 Управител

Георгиус Пименидис  
 Управител



БККО ЕООД  
 Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Мария Пенева  
 Управител  
 КПМГ България ООД



Маргарита Голева  
 Регистриран одитор

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

(всички суми са в хиляди лева)

|                                                                                | Бел.                            | 2010                                   | 2009         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                    |                                 |                                        |              |
| Печалба преди данъци                                                           |                                 | 13                                     | 15           |
| Корекции свързани с:                                                           |                                 |                                        |              |
| - печалба от продажба на имот                                                  |                                 | -                                      | (8)          |
| - приходи от лихви                                                             |                                 | (4)                                    | -            |
| - амортизации                                                                  |                                 | 17                                     | 17           |
|                                                                                |                                 | <u>26</u>                              | <u>24</u>    |
| <b>Промени в активите и пасивите, участващи в оперативна дейност:</b>          |                                 |                                        |              |
| - промени във вземанията                                                       |                                 | 84                                     | 1            |
| - промени в задълженията                                                       |                                 | (1)                                    | 3            |
| Данъци от печалбата платени през годината                                      |                                 | (1)                                    | -            |
| <b>Нетни парични потоци от/ (използвани в) оперативна дейност</b>              |                                 | <u>108</u>                             | <u>28</u>    |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                                 |                                 |                                        |              |
| Постъпления от продажба на имот                                                |                                 | -                                      | 215          |
| Покупка на имот                                                                |                                 | -                                      | (207)        |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>                           |                                 | <u>-</u>                               | <u>8</u>     |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                     |                                 |                                        |              |
| Получен / (изплатен) банков заем                                               |                                 | (127)                                  | 127          |
| Получени лихви                                                                 |                                 | 4                                      | -            |
| Изплащане на получено финансиране от съдружници                                |                                 | -                                      | (254)        |
| <b>Нетни парични потоци използвани във финансова дейност</b>                   |                                 | <u>(123)</u>                           | <u>(127)</u> |
| <b>Нетно намаление на паричните средства</b>                                   |                                 | <u>(15)</u>                            | <u>(91)</u>  |
| Парични средства на 1 януари                                                   |                                 | 245                                    | 336          |
| <b>Парични средства на 31 декември</b>                                         | <b>11</b>                       | <u>230</u>                             | <u>245</u>   |
| Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството: |                                 |                                        |              |
| Константинос Палис<br>Управител                                                | Георгиус Пименидис<br>Управител | БКК ЕООД<br>Съставител                 |              |
| Съгласно независим одиторски доклад:                                           |                                 |                                        |              |
| Мария Пенева<br>Управител<br>КПМГ България ООД                                 |                                 | Маргарита Голева<br>Регистриран одитор |              |

Придружителните бележки, изложени на страници 6-17 са неразделна част от този финансов отчет



**1 Обща информация**

“Алфа Риъл Естейт България” ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището на Дружеството, където се извършва и основната дейност, е в Република България със следния адрес:

България, гр. София  
Община Лозенец  
бул. “Джеймс Баучер” № 76

Основната дейност на “Алфа Риъл Естейт България” ЕООД е придобиване, продажба, управление и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството е част от Алфа Банк групата в България

**2 Значими счетоводни политики**

Счетоводната политика на Дружеството е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е посочено друго.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от ръководството на Дружеството на 04 март 2011.

**2.1 База за изготвяне**

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската Комисия.

Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване принципа на историческата цена.

*Използване на приблизителни оценки и преценки*

Изготвянето на финансовите отчети изисква Ръководството на Дружеството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които оказват влияние върху приложението на счетоводната политика и на отчетените стойности на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати могат да се различават от направените приблизителни оценки..

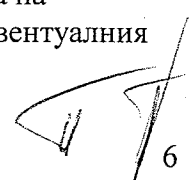
Очакванията и направените допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, както и в бъдещите периоди, върху които оказва влияние.

Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и за тези, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, е включена в Бележка 9 Инвестиционен имот.

*Действащо предприятие*

Финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие.

Настоящата криза в световната финансова система е допринесла за голяма степен на несигурност в пазарите за недвижима собственост както в международен аспект, така и в България. В тази затруднена ситуация е възможно цените на недвижими имоти да преминат през известен период на нестабилност, докато се стабилизира пазара. Трябва да се отбележи, че тези тенденции на този етап нямат отражение върху дейността на компанията, но трябва да се има предвид липсата на ликвидност на пазара и евентуалния ефект върху бъдещето развитие на дружеството.



## 2 Значими счетоводни политики (продължение)

### 2.1 База за изготвяне (продължение)

#### *Функционална валута и валута на представяне*

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда.

### 2.2 Сделки в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превакутирана по курса в края на периода.

От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

### 2.3 Финансови инструменти

#### *Не-деривативни финансови активи*

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

#### *Заеми и вземания*

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

#### *Пари и парични еквиваленти*

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.



## 2 Значими счетоводни политики (продължение)

### 2.3 Финансови инструменти (продължение)

#### *Не-деривативни финансови пасиви*

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

#### *Акционерен капитал*

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

### 2.4 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за административни цели.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от инвестиционния имот се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Земята не се амортизира. Амортизирането на сградите се изчислява чрез използването на линейния метод за да се отнесат разходите към тяхната остатъчна стойност през определения полезен живот от 25 години. Амортизирането започва след като придобитите активи са на разположение за ползване.

Направена е оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане, която е оповестена.



## 2 Значими счетоводни политики (продължение)

### 2.5 Обезценка на активи

#### *Финансови активи (включително вземания)*

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначалното признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема пред вид доказателства за обезценка на кредити и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими кредити и вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Кредитите и вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно кредити и вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

#### *Не-финансови активи*

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се прегледват към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

**2 Значими счетоводни политики (продължение)**

**2.5 Обезценка на активи (продължение)**

*Не-финансови активи*

Възстановимата стойност на актив, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана

**2.6 Провизии**

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

**2.7 Приходи**

Приходи от наеми от инвестиционни имоти се признават в отчета за доходите по линеен метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават в печалби и загуби като неразделна част от общите лизингови приходи през периода на договора.

**2.8 Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от отписване на финансови активи, държани за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

**2 Значими счетоводни политики (продължение)**

**2.9 Данък върху печалбата**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

**2.10 Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано**

Определени нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, които ще влезнат в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2010 г., не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет. Ръководството не очаква тези бъдещи промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.

**3 Определяне на справедливите стойности**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Мениджмънтът на дружеството е изготвил вътрешна оценка на своя инвестиционния имот. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно и с готовност.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Доходност, която да отразява специфичните рискове, присъщи на нетните парични потоци се прилага към годишните нетни парични потоци, за да се получи оценката на имота.

#### **4 Управление на финансовия риск**

##### **4.1 Преглед**

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Управлението на риска се извършва от централен финансов отдел прилагайки политиките, одобрени от Борда на директорите. Финансовият отдел определя, оценява и осигурява финансовите рискове. Борда на Директорите определя принципи за цялото управление на финансовия риск, както и политики покриващи специфични зони като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск, използването на деривативни финансови инструменти, не деривативни финансови инструменти, както и направените инвестиции със свободни парични средства.

##### **4.2 Пазарни рискове**

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Ръководството управлява валутния риск, като извършва основно сделки в евро и лева, тъй като лева е фиксиран към Еврото.

Дружеството няма лихвени заеми и поради това не е изложено на лихвен риск.

##### **4.3 Кредитен риск**

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

Към датата на финансовия отчет, няма неплатени вземания и ръководството не очаква никакви загуби от неизпълнение от тези контрагенти.

##### **4.4 Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството

Дружеството управлява своя ликвиден риск като поддържа достатъчни по размер пари и парични еквиваленти, така че да може да обслужва задълженията си, когато те станат изискуеми.

**4 Управление на финансовия риск (продължение)**

**4.5 Управление на капиталовия риск**

Целите на Дружеството при управлението на капитала е да осигури способността му да продължи работата си като действащо предприятие, да осигури възвръщаемост на средствата на съдружниците и ползи за другите притежатели на дялове, както и да поддържа оптимална структура на капитала, която да намалява капиталовите разходи.

Като се има предвид естеството на Дружеството, Групата наблюдава и управлява капитала на Дружеството като следствие от доходността и ликвидността му.

Дружеството няма външно наложени изисквания към капитала



**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

(всички суми са в хиляди лева)

| <b>5 Приходи от наем</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Приходи от наем          | 48          | 48          |
|                          | <u>48</u>   | <u>48</u>   |

Инвестиционният имот на дружеството е даден под наем на Алфа Банк- Клон България за период от 10 години.

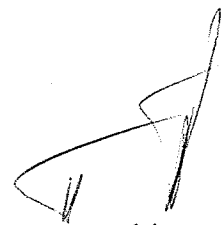
| <b>6 Други приходи</b>                 | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Приходи от продажба на имот            | -           | 215         |
| Балансова стойност на продаденият имот | -           | (207)       |
|                                        | <u>-</u>    | <u>8</u>    |

| <b>7 Административни разходи</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Професионални услуги             | (8)         | (10)        |
| Одит                             | (8)         | (6)         |
| Разходи за застраховане          | (1)         | (3)         |
| Други разходи                    | (2)         | (1)         |
|                                  | <u>(19)</u> | <u>(20)</u> |

| <b>8 Разход за данък върху доходите</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Текущ данък върху доходите              | (1)         | (1)         |
| Отсрочени данъци                        | -           | -           |
|                                         | <u>(1)</u>  | <u>(1)</u>  |

Калкулация на ефективния данък за периода:

|                                           | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Печалба преди данъци                      | 13          | 15          |
| Данък калкулиран по данъчна ставка от 10% | (1)         | (2)         |
| Приспадане на данъчни загуби              | -           | 1           |
| Данък                                     | <u>(1)</u>  | <u>(1)</u>  |



**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

(всички суми са в хиляди лева)

**9 Инвестиционни имоти**

|                                                | 2010       | 2009       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                        |            |            |
| 1 януари                                       | 433        | 433        |
| Постъпили                                      | -          | -          |
| Прехвърлени                                    | -          | -          |
| Отписани                                       | -          | -          |
| <b>31 декември</b>                             | <b>433</b> | <b>433</b> |
| <b>Амортизация</b>                             |            |            |
| 1 януари                                       | 23         | 6          |
| Начислена през годината                        | 17         | 17         |
| Прехвърлени                                    | -          | -          |
| Отписани                                       | -          | -          |
| <b>31 декември</b>                             | <b>40</b>  | <b>23</b>  |
| <b>Нетна балансова стойност на 31 декември</b> | <b>393</b> | <b>410</b> |

Инвестиционният имот представлява офис в Пловдив с обща площ от 293 кв.м.

Справедливата стойност на инвестиционният имот към 31.12.2010 г. е 421 хил лв. и е определена вътрешно от Алфа Астика Акините А.Е.

**10 ДДС за възстановяване и аванси**

ДДС за възстановяване на стойност 1 хил.лева (2009 г.: 85 хил. лева) е свързано с покупката на инвестиционен имот и е напълно възстановено

**11 Парични средства и парични еквиваленти**

|                                  | 31<br>декември<br>2010 | 31<br>декември<br>2009 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Текущи сметки в банки в лева     | -                      | 117                    |
| Текущи сметки в банки във валута | 230                    | 128                    |
|                                  | <b>230</b>             | <b>245</b>             |



15

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

(всички суми са в хиляди лева)

**12 Основен Капитал**

|                  | Брой дялове | (в хил. лева)<br>Дялов капитал |
|------------------|-------------|--------------------------------|
| 31 декември 2009 | 3,000       | 600                            |
| 31 декември 2010 | 3,000       | 600                            |

Всички дялове дават еднакви права на собственика и са платени изцяло. Общият брой на издадените дялове е 3 хиляди, с номинална стойност от 200 BGN (102.26 EUR) за 1 дял.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството към 31 Декември 2010 г. е АЛФА АСТИКА АКИНИТА. Крайната компания-майка е Алфа Банк АД, Гърция.

**13 Краткосрочен банков заем**

|                        | 31 декември<br>2010 | 31 декември<br>2009 |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Алфа Банк клон - София | -                   | 127                 |
|                        | <u>-</u>            | <u>127</u>          |

Банковият заем е краткосрочен, с лихва 3-месечен EURIBOR+3% надбавка. Към датата на този финансов отчет заемът е напълно изплатен.

**14 Търговски и други задължения**

|                      | 31 декември<br>2010 | 31 декември<br>2009 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Търговски задължения | 2                   | 3                   |
|                      | <u>2</u>            | <u>3</u>            |

Всички търговски задължения са дължими в рамките на 6 месеца след датата на отчитане.

**14 Поети ангажименти и условни задължения**

Данъчните власти могат по всяко време да ревизират книгите и официалните документи в рамките на 5 години, считано от 1 януари на годината, следваща годината в която данъците са дължими, и могат да наложат допълнителни данъчни глоби и санкции.

Към датата на отчитане Дружеството не е отразило такива условни задължения.

Инвестиционният имот е отдаден под наем на Алфа Банк София – клон за период от 10 години.

|                                     | 31 декември<br>2010 | 31 декември<br>2009 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Минимални бъдещи приходи от наеми : |                     |                     |
| До една година                      | 48                  | 48                  |
| Между една и пет години             | 193                 | 193                 |
| Над пет години                      | 129                 | 175                 |
|                                     | <u>370</u>          | <u>416</u>          |

**АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010**

(всички суми са в хиляди лева)

**16 Сделки със свързани лица**

| Тип на свързаност/вид сделки                                          | 31 декември<br>2010 | 31 декември<br>2009 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Алфа Банка - клон България – клон на крайната компания - майка</b> |                     |                     |
| - парични средства по разплащателни сметки                            | 230                 | 245                 |
| - задължение по получен краткосрочен заем                             | -                   | 127                 |
|                                                                       | <b>2010</b>         | <b>2009</b>         |
| <b>Алфа Банк клон България – клон на крайната компания - майка</b>    |                     |                     |
| - приходи от наем                                                     | 48                  | 48                  |
| - приходи от лихви по текущи банкови сметки                           | 4                   | 3                   |
| - разходи за лихви по получен краткосрочен заем                       | -                   | (1)                 |

**17 Събития след датата на отчитане**

Не са настъпили събития след датата на отчитане, които да налагат оповестявания във финансовия отчет