

ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
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 ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	5

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2015	31 декември 2014
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	11,735	14,522
Отсрочени данъчни активи	7	120	120
Общо нетекущи активи		11,855	14,642
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5		1
Пари и парични еквиваленти	6	5	33
Общо текущи активи		5	34
Общо активи		11,860	14,676
Собствено капитал			
Регистриран капитал	8	2	2
Натрупана загуба		(5,201)	(1,918)
Общо собствен капитал		(5,199)	(1,916)
Пасиви			
Заеми	9		16,511
Общо нетекущи пасиви			16,511
Заеми	9	17 055	-
Търговски и други задължения	10	4	81
Общо текущи пасиви		17 059	81
Общо пасиви		17 059	16,592
Общо собствен капитал и пасиви		11,860	14,676

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристидис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

В хиляди лева	Бележки	2015	2014
Административни разходи	11	(27)	(61)
Други разходи	12	(83)	(85)
Обезценка на вземания	5	(227)	(227)
Обезценка на нетекущи активи		(2 787)	
Резултат от дейността		(373)	(373)
Финансови разходи	13	(386)	(464)
Нетни финансови разходи		(386)	(464)
Загуба преди данъци		(3,283)	(837)
Корпоративен данък	7	-	-
Загуба за периода		(3,283)	(837)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(3,283)	(837)

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристейдис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

В хиляди лева

Бележки

Собствен
капитал

Нагрупани
загуби

Общо

Баланс на 01 януари 2014

2

(1,081)

(1,079)

Загуба за периода

-

(837)

(837)

Друг всеобхватен доход за периода

-

-

-

Общо всеобхватен доход за периода

-

(837)

(837)

Баланс към 31 декември 2014

2

(1,918)

(1,916)

Баланс към 1 януари 2015

2

(1,918)

(1,916)

Загуба за периода

-

(3,283)

(3,283)

Друг всеобхватен доход за периода

-

-

-

Общо всеобхватен доход за периода

-

(3,283)

(3,283)

Сделки със собствениците

-

-

-

Баланс на 31 Декември 2015

2

(5,201)

(5,199)

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристейдис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

В хиляди лева

Бележки

	2015	2014
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(70)	(32)
Плащания за данък сгради и такса смет	(121)	(41)
Постъпления от възстановен ДДС	6	5
Парични потоци от оперативна дейност	(185)	(68)
Паричен поток от инвестиционната дейност		
Постъпления от възстановен ДДС		
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		
Плащания за придобиване на финансови активи		
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	(0)	(0)
Паричен поток от финансова дейност		
Получени заеми	157	95
Първоначално разпределяне на капитала	-	-
Нетни валутно- курсови загуби	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	157	95
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти	(28)	27
Пари и парични еквиваленти на 01 януари	33	6
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	5	33

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Ариетейдис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЕООД е покупко-продажба на недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиции в ценни книжа.

Дружеството е основано на 03 декември 2012, ЕИК 202341835

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД“ Никозия, Кипър. Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Седалището на дружеството е в гр. София. Адресът на управление на дружеството е България, София, бул. „Цариградско шосе“ 99.

Дружеството се управлява и представлява от Константинос Палис, Симела Мавридоу и Аристеидис Матиопулос.

Към 31 декември 2015 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

Счетоводните политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 13.06.2016.

2.2. Общи положения

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички представени суми са закръглени до хиляда, освен ако не е упоменато друго. Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят при прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Оценка и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана. 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 за 2015, се съдържа в следните бележки:

Бележка 4 – Инвестиционни имоти

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че Дружеството ще продължи да осъществява дейност в обозримо бъдеще след датата на финансовия отчет. Дружеството има пълна подкрепа на компанията- майка.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

Финансовия отчет на Дружеството е оценен във валутата на основната икономическа среда, в която функционира Дружеството (функционална валута). Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4. Сделки в чуждестранна валута (продължение)

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 уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние, се отчитат в печалби и загуби. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена не се преизчисляват. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

От 1998 г. обменния курс на българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производството или доставка на стоки или услуги или за административни цели.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно, че ще се получат бъдещи икономически ползи свързани с използването на актива и когато стойността им може да бъде надеждно измерена. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

Земята не се амортизира, защото се счита че има неопределен полезен живот. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните групи активи. Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо. Печалбата или загубата от продажбата на активи се определя чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива. Те са включени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.6. Лизинг

Активи, предмет на оперативен лизинг се представят в отчета за финансовото състояние и се амортизират в съответствие с амортизационната политика на дружеството за подобни активи и съгласно изискванията на счетоводните стандарти. Доходът от договори за оперативен лизинг се признават по линеен метод в отчета за доходите за отчетния период.

2.7. Обезценка

Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват събития или промени в обстоятелства, предполагащи, че балансовата стойност на активите не е възстановима.

Обективни доказателства, че финансовите активи обезцени, може да представляват неизпълнение на задължения от страна на длъжника, реструктуриране на дължимата сума към дружеството при условия, че това не е било разглеждано при други обстоятелства, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите, икономически условия, свързани с просрочия.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.7. Обезценка (продължение)

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност (заеми и вземания) както за конкретен актив, така и на колективно ниво. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими заеми и вземания, които не са предназначени за индивидуална обезценка се тестват за групова обезценка. Активи, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно с активи със сходни характеристики на риска. При обезценка дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за тяхното възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че реалните загуби са по-малки или по-големи, отколкото е определено на база на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива 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. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството (различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи) се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. 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.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. 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.

2.8. Финансови инструменти.

2.8.1. 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. 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.

Финансови активи за заеми, търговски и други вземания.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират 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 включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни нужди.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2.9. Финансови инструменти (продължение)

2.8.2. Не-деривативни финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече. Финансови пасиви включват заеми, търговски и други задължения.

2.8.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 2,000 лева. Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Задълженията за плащане на дивиденди на съдружниците се признават като задължение в отчета за финансовото състояние в периода, в който дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на съдружниците.

2.9. Данъци върху дохода

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 бизнес комбинации или 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. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се 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.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.10. 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. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират до тяхната настояща стойност, когато времевата стойност на парите е значителна.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. Не се признава провизия в случаи, когато вероятността за изтичане на икономически ресурс в резултат на настоящи задължения е малка.

2.11. Признаване на приход

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение от продажбата на продукти, стоки или услуги, нетно от данък добавен стойност и предоставени отстъпки.

Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато следните условия са изпълнени:

- Дружеството е прехвърлило към купувача съществените рискове и ползи от собствеността на стоките;
- Дружеството няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките;
- сумата на прихода може да се измери надеждно;
- вероятно е в резултат на транзакцията да се получи възнаграждението;
- свързаните разходи могат да се определят надеждно.

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата.

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

2.12. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват от приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходите за лихви по заеми. Разходите по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се признават в печалбата или загубата, използвайки метода на ефективната лихва. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи, или като финансови разходи.

2.13. Определяне на справедливи 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. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Външен независим оценител, имайки подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, е изготвила оценката на инвестиционните имоти на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.13. Определяне на справедливи стойности (продължение)

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. 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. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котиращи цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котиращи цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

3. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2015 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Промени в МСС 27: Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети. Дружества ще имат право на избор относно прилагането на метода на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 1: Оповестяване. Уточнено е в кои случаи не е необходимо несъществена информация да се оповестява и в кои съществена информация следва да се съдържа във финансовите отчети. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Годишни подобрения в МСФО Период 2012-2014. Подобренията въвеждат някои незначителни изменения в редица стандарти и произтичащите изменения на други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;

- Промени в МСС 16 и МСС 38: Разяснения относно приложими методи на амортизация и изхабяване. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма планове с дефинирани доходи, които включват вноски от служители или трети лица;
- Промени в МСС 11: Отчитане на придобивания на дялови участия в съвместни предприятия. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като дружеството няма придобивания на дялове в съвместни предприятия.
- Промени в МСС 16 и МСС 41: Земеделие. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като дружеството не прилага отчитане на елементи, свързани със земеделска дейност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Земя	Общо
Баланс към 1 януари 2015	14,522	14,522
Придобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Баланс към 31 декември 2015	<u>14,522</u>	<u>14,522</u>
Амортизация и загуби от обезценка		
	-	-
Баланс към 1 януари 2015	-	-
Амортизация за периода		
Обезценка	(2,787)	(2,787)
Баланс към 31 декември 2015	<u>(2,787)</u>	<u>(2,787)</u>
Балансова стойност		
Към 1 януари 2015	<u>14,522</u>	<u>14,522</u>
Баланс към 31 декември 2015	<u>11,735</u>	<u>11,735</u>

На 8 март 2013 дружеството придобива чрез публична продажба в гр. София, община Възраждане урегулиран поземлен имот с идентификационен номер XII – 4, 5, 6, 17, 19,21 парцел 182 /, според плана на София, район „Западно направление”, с площ 2 180 кв.в. с граници: УПИ Х-7 и V-16, ул. „Средна гора”, бул. „Тодор Александров” и ул. „Огълченска”.

Дружеството счита, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 Декември 2015 е 6,000 хиляди EUR.

Алфа Астика Акините е изготвила оценка на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2015. Справедливата стойност е калкулирана за целите на оповестяването и е категоризирана като Ниво 3. Оценка е изготвена по остатъчния метод. Използвани са следните допускания: общи разходи за развойна дейност 28,682 хиляди евро, стойност на имота при завършване 6,000 хиляди EUR и дисконтов процент от 8.5%.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	31 декември 2015	31 декември 2014
Вземания по цесия с Грийн Инвест България		454
Обезценка на вземания по цесия		(454)
ДДС за възстановяване		1
	-	1

През 2013 Дружеството е сключило споразумение с Алфа Банк- клон България за прехвърляне на вземанията по заем на Грийн Инвест България ООД към дружеството на стойност 14,223 хиляди лева (7,271 хиляди евро). През март 2013 година дружеството закупува имот от частен съдебен изпълнител, който продава недвижимите имоти на Грийн Инвест България ООД. Имотът е заложен в полза на Алфа Банк- клон България за осигуряване на заема, прехвърлен на дружеството. Сумата на вземанията от цесия е частично покрита за сметка на придобития имот. Останалата част от вземането е напълно обезценена.

6. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	31 декември 2015	31 декември 2014
Парични средства в банкови сметки в Алфа Банк – клон България	5	33
	5	33

Рейтингът на Алфа Банк – клон България е определен както следва: Moody's: Baa2; Standard & Poor's: BBB; Fitch: BBB.

7. Данъци

В хиляди лева

	2015	2014
Данък върху печалбата, признат в печалбата или загубата		
Текущ данък		
Текущ период	-	-
	-	-
Отсрочен данък		
Печалба от възникване на временни разлики	-	-
	-	-
Общо печалба от данък върху печалбата/ (разход)	-	-

Отсрочените данъчни разходи към 31 декември 2015 са свързани със следното:

	Активи		Пасиви		Нетно	
В хиляди лева	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Слаба капитализация	86	86	-	-	86	86
Данъчни загуби за пренасяне и обезценка на вземания	34	34	-	-	34	34
Данъчни активи/ (пасиви)	120	120	-	-	120	120

Временните разлики, произтичащи от слаба капитализация могат да бъдат усвоени до 5 години от възникването им. Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

8. Капитал и резерви

Дружеството е регистрирано през 2012 година с капитал 2 хиляди лева, разпределен в 200 дяла с номинална стойност 10 лева всеки, напълно изплатени. Единоличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ- БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър.

9. Заеми от кредитни институции

В хиляди лева

	31 декември 2015	31 декември 2014
Инвестиционен заем – главница (не- текущ)	-	16,121
Инвестиционен заем – начислени лихви и такси (не-текущи)	-	390
Инвестиционен заем – начислени главница (текущи)	16 704	
Инвестиционен заем – начислени лихви и такси (текущи)	351	-
	17,055	16,511

Дружеството има заем от Алфа Банк (свързано лице) с лимит от 9,4 милиона евро, усвоени 8,4 милиона евро, матуритет– 21 март 2016, лихвен процент- 12месечен Euribor + 2%.

За осигуряване на заема е учреден първи по ред залог върху търговско дружество и запор върху банковите сметки на дружеството в полза на банката.

10. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	31 декември 2015	31 декември 2014
Задължения за лихви	-	42
Търговски задължения	4	39
	4	81

11. Административни разходи

В хиляди лева

	2015	2014
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	7	10
Разходи за правни услуги и оценка на инвестиционен имот	4	35
Мениджмънт	14	13
Други	2	3
	27	61

12. Други разходи

В хиляди лева

	2015	2014
Местни данъци и такси	83	81
Други	-	4
	83	85

13. Финансови разходи

В хиляди лева

	2015	2014
Разходи за лихви	386	463
Нетни валутно- курсови загуби		1
	386	464

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14. Управление на финансовия риск

В своята дейност дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен и лихвен риск. Цялостната програма на управлението на дружеството за управление на финансовия риск се фокусира върху минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на дружеството.

(i) Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството извършва операциите си в България и е изложено на валутно-курсов риск, свързан с продажбите, покупките и заемите в евро.

(ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно и краткосрочно финансиране. Заемите на дружеството са обвързани с EURIBOR плюс фиксирана надбавка.

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	Бележки	2015	2014
Инструменти с фиксирана лихва		-	-
Инструменти с променлива лихва		-	-
Заеми от кредитни институции	9	17,055	16,511
		17,055	16,511

(iii) 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, и произтича основно от инвестиции във финансови инструменти по споразумението за цесия, което дружеството придобива от Алфа Банк- клон България вземанията на Грийп Инвест България по силата на договор. Просрочените вземания по споразумението за цесия са обезценени на 100% и балансовата стойност на финансовите активи представлява нетната кредитна експозиция към датата на финансовия отчет:

В хиляди лева	2015
Пари и парични еквиваленти	5
	5

(iv) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията си.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и предоставяне на възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14 Управление на финансовия риск (продължение)

По-долу са договорните падежи на финансовите задължения, включително очакваните лихвени плащания и изключвайки ефекта на споразуменията за компенсиране:

31 декември 2015

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	Повече от 5 години
Банкови заеми	17,055	17,055	17,055	-	-	-	-
Търговски и други задължения	4	4	4	-	-	-	-
	17,059	17,059	17,059	-	-	-	-

(v) Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазарите и да се осигури бъдещо развитие на бизнеса.

Дружеството не подлежи на външно наложени изисквания за капитала.

15. Свързани лица

Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър.

Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

В хиляди лева

	Транзакции	31 декември 2015
Получен заем от Алфа Банк	(157)	(16,704)
Начислени лихви и такси по заеми	(386)	(351)
Алфа Рийл Естейтс България ЕООД	(14)	-
Парични средства в Алфа Банк -- клон България	Виж Паричен поток	
	(557)	(17,055)

16. Събития, настъпили след датата на баланса

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.

София

Дата:2016

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристейдис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

