

Алфа Риъл Естейт България ЕООД
Финансови отчети
За годината, приключила на 31 декември 2022

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовите отчети	6

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2022	31 декември 2021
Актив			
Дълготрайни материални активи	7	-	1
Нетекущи търговски вземания	8	1	2
Активи с право на ползване	12	-	8
Различни данъчни активи		1	1
Общо нетекущи активи		2	12
Търговски и други вземания	8	669	25
Пари и парични еквиваленти	9	362	1 053
Общо текущи активи		1 031	1 078
Общо активи		1 033	1 090
Капиталови			
Акционерен капитал	10	150	150
Неразпределена печалба		856	899
Общо собствен капитал		1006	1049
Пасиви			
Търговски и други задължения	13	25	31
Задължения по лизинг за дълготрайни активи	12	-	8
Други данъчни задължения	14	2	2
Корпоративен данък		-	-
Общо текущи задължения		27	41
Общо пасиви		27	41
Общо собствен капитал и пасиви		1 033	1 090

Бележките на страници от 6 до 17 са неразделна част от тези финансови отчети.

 Диана Трифонова
Ръководител

 Ангелос Симос
Ръководител

 Ангел Узунов – АТХФ ЕООД
Съставител

Отчет за печалба или загуба и друг всеобхватен доход**За годината, приключила на 31 декември***В хиляди лева*

	<i>Бележка</i>	2022	2021
Приход	3	276	294
Амортизация	7	(1)	(6)
Амортизация на активи с право на ползване	12	(8)	(20)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	-	(2)
		267	266
Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	3	-	51
Заплати и административни разходи	5	(310)	(349)
Резултати от оперативната дейност		(43)	(32)
Печалба преди облагане с данък върху дохода		(43)	(32)
Разход за данък върху дохода	6	-	-
Печалба за периода		(43)	(32)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(43)	(32)

Бележките на страници от 6 до 17 са неразделна част от тези финансови отчети.

 Диана Трифонова
Ръководител

 Ангелос Симос
Ръководител

 Ангел Узунов – АТХФ ЕООД
Съставител

Отчет за промените в собствения капитал

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо капитал
Баланс към 01 януари 2021		150	931	1081
Печалба за годината		-	(32)	(32)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход			(32)	(32)
Сделки със собствениците на Дружеството		-	-	-
Баланс към 31 декември 2021	10	150	899	1049
Баланс към 01 януари 2022		150	899	1049
Печалба за годината		-	(43)	(43)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход			(43)	(43)
Сделки със собствениците на Дружеството		-	-	-
Баланс към 31 декември 2022	10	150	856	1006

Бележките на страници от 6 до 17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Диана Трифонова
Ръководител

Ангелос Симос
Ръководител

Ангел Узунов – АТХФ ЕООД
Съставител

Отчет за паричните потоци**За годината, приключила на 31 декември***В хиляди лева*

	<i>Бележка</i>	2022	2021
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба преди данъци		(43)	(32)
Корекции за:			
Приходи от лихви		-	-
Амортизация		1	26
		(42)	(6)
Промени в:			
- търговски и други вземания		(635)	(51)
- търговски и други задължения		(14)	11
Нетни парични средства от оперативна дейност		(649)	(40)
Парични потоци от продажба на инвестиционен имот			
Нетни парични потоци от продажба на инвестиционен имот		-	317
Нетни парични потоци от продажба на инвестиционни имоти		-	317
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(691)	271
Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари		1 053	782
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	9	362	1 053

Бележките на страници от 6 до 17 са неразделна част от тези финансови отчети.

Диана Трифонова
РъководителАнгелос Симос
РъководителАнгел Узунов – АТХФ ЕООД
Съставител

1) Отчитащо се предприятие

Алфа Недвижими Имоти България ЕООД (Дружеството) е частно дружество с ограничена отговорност. Дружеството е със седалище в Република България и е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с идентификационен код 175259574. Адресът на управление на дружеството е бул. "Джеймс Баучер" 78, район Лозенец, София, България. Компанията е част от групата на Алфа Банк в България. Единоличен собственик на собствения капитал на "Алфа Недвижими Имоти" ЕООД е дружеството Алфа Астика Акинита А.Е. със седалище в Гърция.

Дружеството придобива предимно имущество, извършва препродажба, отдава под наем и управлява недвижими имоти.

2) Основа на подготовката**а) Декларация за съответствие**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Финансовият отчет е утвърден за издаване от ръководството на Дружеството на2023г.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане ("МСФО"), одобрени от Европейската комисия

2.1) Общи съображения

Финансовите отчети се изготвят на принципа на историческата себестойност. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводните политики по-долу.

При изготвянето на тези финансови отчети ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху прилагането на счетоводната политика на предприятието и отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат постоянно. Ревизиите на приблизителните оценки се признават в перспектива.

Дружеството признава активи и пасиви за текущи и отсрочени данъци, както и свързаните с тях разходи, въз основа на приблизителни оценки относно сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти през текущия и бъдещите периоди. 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 съществуват 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 сумата на активите и пасивите за текущи и отсрочени данъци и до данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която стават окончателни.

2.2) Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в съответствие с принципа на действащо предприятие, което означава, че Дружеството ще продължи да работи в обозримо бъдеще от, но не само, 12 месеца след края на отчетния период.

Използване на преценки и оценки

При прилагането на счетоводните политики на предприятието, които са описани в приложение 3, от директорите се изисква да правят преценки (различни от тези, които включват приблизителни оценки), които имат значително влияние върху признатите суми, и да правят приблизителни оценки и предположения за балансовите суми на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Оценка и свързаните с тях предположения се основават на историческия опит и други фактори, които се считат за уместни. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат постоянно. Корекциите на счетоводните приблизителни оценки се признават (1) в периода, в който приблизителната оценка е ревизирана, ако преразглеждането засяга само този период, или (2) в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако преразглеждането засяга както текущия, така и бъдещите периоди.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

(i) Критични преценки при прилагане на счетоводната политика на Дружеството

По-долу са дадени критичните преценки, освен тези, които включват приблизителни оценки (които са представени отделно по-долу), които директорите са направили в процеса на прилагане на счетоводните политики на предприятието и които имат най-значителен ефект върху сумите, признати във финансовите отчети.

Оценяване на справедливите стойности

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, предприятието използва пазарни наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на справедливите стойности въз основа на хипотезите в техниката на оценяване, както следва:

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

Предприятието признава прехвърлянията между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

Транзакциите в чуждестранна валута се превеждат във функционалната валута на Дружеството по обменни курсове към датите на транзакциите. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса, се преконвертират във функционалната валута по обменния курс към тази дата.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се оценяват по справедлива стойност, се преконвертират във функционалната валута по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Непаричните позиции в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа стойност, не се преизчисляват. Разликите в чуждестранна валута, възникващи при преизчисляване, се признават в печалбата или загубата.

Считано от 1998 г., курсът на българския лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Приложимият валутен курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0

2.5. Обезценка

Финансов актив, който не е класифициран по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценява към всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства, че той е обезценен. Финансов актив е обезценен, ако има обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актива, и това събитие (събития) загуба е оказало влияние 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 сума, дължима на дружеството при условия, които то не би счело по друг начин, признаци, че длъжникът може да обяви несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащания, икономически условия, които корелират с неизпълнение.

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

Загуба от обезценка на финансов актив, оценена по амортизирана стойност, като се признава разликата между неговата балансова стойност и настоящата стойност на оценените бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубите се признават в печалбата или загубата и се отразяват в корективна сметка срещу заеми и вземания или ценни книжа, държани до падеж. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава. Когато събитие, възникнало след

обезценката, намалява признатата загуба от обезценка, намалението на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

Предприятието оценява към всяка отчетна дата нефинансовите активи за обезценка, по-специално инвестиционни имоти. При оценката дали има индикации, че даден актив може да е обезценен, се вземат предвид както външните, така и вътрешните източници на информация. Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

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

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се възстановява, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива след признаването на последната загуба от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, относим към възстановяване на загуба от обезценка, не трябва да надвишава балансовата сума, която би била определена, ако не беше призната загуба от обезценка.

2.6. Финансови инструменти

Първоначално признаване

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

Отписване на финансови активи е налице, когато предприятието загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато правата за получаване на парични потоци от инвестициите изтекат или значителна част от рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени. Всяка лихва, спечелена от предприятието за прехвърляне на финансови активи, се отчита като отделен актив или пасив.

Финансовите активи и пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието има законно право да компенсира признатите суми и възнамерява или да уреди на нетна база, или да реализира актива едновременно с уреждането на пасивите.

Финансовите активи са пари и парични еквиваленти.

2.7. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 150 000 лв. Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на издадените акции. Акционерният капитал се разпределя в 3000 равни дяла на стойност 50 лв. всяка.

2.8. Свързани лица

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

а) Крайното дружество майка Алфа Банк и субектите, които съставляват за дружеството или крайното дружество майка:

дъщерно предприятие, съвместно предприятие, асоциирано предприятие или план за доходи след напускане,

б) лице и неговите близки членове на семейството, ако това лице е член на ключовия ръководен персонал;

3. Промени в МСФО

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

Следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и ново тълкуване, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са в сила за текущия отчетен период:

- **МСФО 17 "Застрахователни договори"** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.),
- **Изменения на МСФО 3 "Бизнес комбинации"** - Определение на бизнес (в сила за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 г., и за придобивания на активи, които се случват на или след началото на този период).
- **Изменения на МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия"** - продажба или внасяне на активи между инвеститор и неговото асоциирано предприятие или съвместно предприятие и по-нататъшни 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:** класификация на пасивите като текущи или нетекущи (издаден на 23 януари 2020 г.)
- и по-нататъшни изменения (датата на влизане в сила се отлага за неопределено време до приключване на изследователския проект по метода на собствения капитал),

Дружеството очаква, че приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти и нови разяснения няма да има съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното прилагане.

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

Прилагането на счетоводното отчитане на хеджирането към портфейл от финансови активи или **пасиви съгласно МСС 39 "Финансови инструменти: признаване и оценяване"** не би повлияло значително на финансовите отчети, ако се прилагат към датата на баланса.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан с цел получаване на доход от наем или увеличаване на капитала, или и двете, но не за продажба в обичайния ход на стопанската дейност, използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имот, който се изгражда за бъдещо използване като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на разработване. Земя, придобита с намерение за изграждане на инвестиционни имоти, се записва 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. Последващите разходи се признават върху балансовата сума на позицията, когато се увеличава бъдещата икономическа изгода. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата, както са направени.

Оцененият полезен живот е както следва:

- Сгради 25 години
- Машини и оборудване 6.67 години
- приспособления и фитинги 4 години

Земята не се амортизира, но се тества за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и, ако е необходимо, се правят подходящи корекции на всяка отчетна дата. Печалбите и загубите от продажба на активи се определят чрез сравняване на постъпленията от продажбата и балансовата стойност. Те се включват в отчета за приходите и разходите.

2.8. Финансови инструменти

Финансови инструменти

Първоначално признаване

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

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

2.8.1 Последваща оценка на финансовите активи

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

Към всяка отчетна дата предприятието признава коректив за загуби за очаквани кредитни загуби от финансови активи.

2.8.2 Последващо оценяване на финансовите пасиви

Дружеството носи финансови пасиви по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва.

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

Отписване на финансови пасиви

Предприятието отписва финансов пасив (или част от него), когато неговите договорни задължения бъдат изпълнени, отменени или изтекли.

В случаите, когато финансов пасив се разменя с друг със съществено различни условия, размяната 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 финансовото затруднение на длъжника или не). Условията се считат за съществено различни, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци при новите условия (включително всички платени такси, нетно от получените такси), дисконтирана с помощта на първоначалния ефективен лихвен процент, е най-малко 10% различна от настоящата стойност на оставащите парични потоци на 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 прехвърлените непарични активи или поетите пасиви, се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране 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.

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху дохода включва сумата на отсрочените и текущите данъци.

Текущият данък и отсроченият данък се признават в печалбата или загубата, освен когато се отнасят до статии, признати директно в собствения капитал. В такива случаи съответният данък върху дохода се признава и в собствения капитал

Текущ данък е очакваният данък, дължим или подлежащ на получаване върху облагаемия доход или загуба за годината, като се използват данъчните ставки, приети към датата на баланса, и всяка корекция на дължимия данък по отношение на предходната година. Отсрочените данъци се признават по

отношение на временните разлики между балансовите суми на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и сумите, използвани за данъчни цели. Отсроченият данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложени към временните разлики, когато обрънат ефекта, въз основа на законите, които са влезли в сила или са влезли в сила по същество към датата на баланса.

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

Отсрочен данъчен актив се признава за неизползвани данъчни загуби, данъчни кредити и приспадащи се временни разлики до степента, до която е вероятно бъдещите облагаеми печалби, срещу които те могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преразглеждат на всяка отчетна дата и се намаляват до степента, до която вече не е вероятно бъдещите ползи да бъдат реализирани.

2.11. Финансови приходи и разходи

Финансовият доход се състои от приходи и разходи от лихви, признати в отчета за доходите за всички лихвоносни финансови активи и пасиви.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, възстановяване на дисконтирани провизии и условни такси, признати загуби от обезценка на финансови активи /с изключение на търговски вземания/.

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

3) Приходи

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Основни и други услуги	276	294
Нетни постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	51
	276	345

Приходите от основни и други услуги включват приходи от управление на проекти, управление на имоти, консултантски и други услуги към компаниите от групата Алфа Банк.

4) Други разходи, свързани с инвестиционните имоти

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Местни данъци	-	1
Оценки	-	1
	-	2

5) Заплати и административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2022	2021
Разходи за заплати	220	216
Одиторски, правни, счетоводни и други (изследователски) услуги	66	77
Офис под наем	1	4
Услуги по почистване	6	6
Поддръжка	10	11
Застрахователни услуги	2	4

Други разходи	6	31
	310	349

6) Разходи за данък върху дохода*В хиляди лева***Данък върху дохода, признат в печалбата или загубата**

	2022	2021
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Разход по отсрочени данъци	-	-
Общо разходи за данък върху дохода	-	-

Изчисляване на ефективния данък за периода:

В хиляди лева

	2022	2021
Печалба преди данъци	(43)	(32)
Корпоративен данък (10%) + корекция за данъчни цели	4	3
Данъчен ефект от не подлежащите на приспадане разходи	-	-
Сторниране на отсрочени данъци	(4)	(3)
Данъчно облагане за периода	-	-
Ефективна данъчна ставка	-%	-%

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи до изтичане на 5 години, считано от края на годината, в която е подадена декларацията, или е следвало да бъде подадена, като могат да бъдат наложени допълнителни данъци или санкции в съответствие с тълкуването на данъчното законодателство. Ръководството на Дружеството не е запознато с никакви обстоятелства, които могат да породят условно допълнително задължение в това отношение. Ръководството не очаква в следващите 5 години положително развитие на дейността в обеми, предполагащи използването на данъчен актив върху така формираната финансова загуба за периода.

7) Дълготрайни материални активи*В хиляди лева*

**Собствени
дълготрайни
активи** **Общо дълготрайни
материални активи**

Струвам

Баланс към 1 януари 2021 г.	1	1
Новопридобити / (отписани)	1	1
Баланс към 31 декември 2021 г.	2	2
Баланс към 1 януари 2022 г.	2	2
Новопридобити / (отписани)	-	-
Баланс към 31 декември 2022 г.	2	2

Амортизации и загуби от обезценка

Баланс към 1 януари 2021 г.	1	1
Амортизация за годината	-	-
Баланс към 31 декември 2020 г.	1	1

Баланс към 1 януари 2022 г.	1	1
Амортизация за годината	1	1

Отписване на амортизация
Баланс към 31 декември 2021 г.

2	2

Балансови суми
На 31 декември 2021 г.
Към 31 декември 2022 г.

1	1
-	-

8) Търговски и други вземания

В хиляди лева

Нетекущ гаранционен депозит за търговски вземания по
договор за лизинг с дългосрочни условия

Вземания от свързани лица (приложение 15)

Вземания клиенти и доставчици

Авансово платен корпоративен данък

2022	2021
1	2
651	4
7	10
11	11
670	27

Вземанията от свързани лица не са просрочени.

31/12/2022	МСС 39	МСФО 9 прекласификация			
Отчет за финансовото състояние	Балансов а стойност IAS 39 в хиляди лева	Финансов и активи съгласно МСС 39	Финансов и активи съгласно МСФО 9	Категория на измерване	Корекции и на FVOCI Корекции и на FVOPL Амортизирана стойност в хиляди лева
Нетекущи финансови активи					
Нетекущи търговски вземания	1	Нетекущи търговски вземания	Финансов и активи Финансов и активи Финансов и активи	амортизирана стойност FVOCI FVOPL	- - - - - - 1 - -
Текущи финансови активи					
Търговски и други вземания	662	Търговски и други вземания	Финансов и активи	амортизирана стойност	- - 662
Авансови плащания и разсрочени разходи	7	Авансови плащания и разсрочен и разходи	Финансов и активи Финансов и активи	FVOCI FVOPL	- - - - - -
Отчет за финансовото състояние	669		Прекласифицирани финансови позиции		- - 669

4) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	2022	2021
Парични средства по разплащателни сметки	362	1 053
	362	1 053

Паричните средства и паричните еквиваленти в размер на 362 ХИЛ. ЛВ. към 31 декември 2022 г. Средствата са в банкови сметки в Юробанк - срочен кредитен рейтинг на България пощенска банка (Юробанк) по оценка на Каа2 на БАКР.

5) Капитал и резерви

	Акции		Акционерен капитал (в хиляди лева)	
	2022	2021	2022	2021
Към 1 януари	750	750	150	150
Към 31 декември	750	750	150	150

Пряк едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2022 г. е Алфа Астика Акинита, Гърция. Крайната компания майка е Alpha Bank A.E., Гърция.

6) Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2022	2021
Търговски и други задължения	9	15
Разпоредби за неизползвания годишен отпуск	15	16
	25	31

Всички търговски и други задължения са дължими в рамките на 6 месеца след датата на баланса.

31/12/2022	МСС 39	МСФО 9 прекласификация					
Отчет за финансовото състояние	Балансова стойност IAS 39 в хиляди лева	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Категория на измерване	Корекции на FVOCI	Корекции на FVOPL	Амортизирана стойност в хиляди лева
Нетекущи задължения							
Търговски задължения	25		Финансови пасиви Финансови пасиви	амортизирана стойност FVOPL	- -	- -	25 -
Отчет за финансовото състояние	25		Прекласифицирани финансови позиции			- -	25

7) Активи с право на ползване

Считано от 31.12.2021 г. дружеството използва в дейността си моторно превозно средство, наето по договор за лизинг за оперативен лизинг, което автоматично се подновява за срок от една година след първата година от ползването му. Компанията възнамерява да използва актива за период, по-дълъг от 12 месеца.

31/12/2021

Актив

Активи с право на ползване

Договор за лизинг за оперативен лизинг на Seat	16
--	----

Размер на активите с право на ползване	16
--	----

Амортизационни отчисления за АРР

Договор за лизинг за оперативен лизинг на SEAT МПС	8
--	---

Размер на амортизацията на активи с право на ползване	8
---	---

Балансова стойност на актива с право на ползване	8
--	---

Пасивни

Договор за лизинг за оперативен лизинг на Seat	8
--	---

	8
--	---

Разходи за променливи плащания за лизинг, които не са включени в оценката

Общ изходящ паричен поток за лизингови договори

Договор за лизинг за оперативен лизинг на превозни средства от Seat 1	1
---	---

	1
--	---

През периода е сключен и сключен договор за наем на офис площи, със сключването на договора активът е отписан за срока на действие на договора, начислени са разходи за амортизация на активи с право на ползване в размер на 12 хиляди лева.

През декември 2022 г. оперативният лизинг беше прекратен.

8) Управление на финансовия риск**Преглед**

Дружеството е изложено на следните рискове от използването на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- пазарен риск.

Настоящата бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки от посочените по-горе рискове, целите, политиките и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска, както и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания се включват в тези финансови отчети.

Управлението на риска се извършва от централен финансов отдел (Group Treasury) съгласно политики, одобрени от Съвета на директорите на Alpha Bank Group.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не успее да изпълни 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 страна на тези контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне затруднения при изпълнението на задълженията, свързани с неговите финансови пасиви, 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 винаги ще разполага с достатъчна ликвидност, за да посрещне задълженията си, когато са дължими, както при нормални, така и при стресови условия, без да понася неприемливи загуби или да рискува да навреди на репутацията на Дружеството.

31 декември 2022

<i>В хиляди лева</i>	Балансова сума	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	25	25	25	-	-	-	-
Данъчно задължение	2	2	2	-	-	-	-
	27	27	27	-	-	-	-

31 декември 2021

<i>В хиляди лева</i>	Балансова сума	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	31	31	31	-	-	-	-
Данъчно задължение	2	2	2	-	-	-	-
	33	33	33	-	-	-	-

Поради естеството на основната дейност, предприятието управлява своя ликвиден риск чрез поддържане на достатъчно салда от парични средства и парични еквиваленти, за да посрещне задълженията си, когато настъпи падеж.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че промените в пазарните цени, като валутни курсове, лихвени проценти и цени на акциите, ще повлияят на дохода на Дружеството или на стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се управляват и контролират експозициите на пазарен риск в рамките на приемливи параметри, като същевременно се оптимизира възвръщаемостта.

Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на транзакции в български лева или евро, като българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството няма лихвоносни заеми, така че не е изложено на лихвени рискове.

9) Управление на финансовия риск**Управление на капитала**

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да се запази способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, за да осигури възвръщаемост за акционерите и ползи за други заинтересовани страни, както и да поддържа оптимална капиталова структура за намаляване на цената на капитала.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

10) Други данъчни задължения

В хиляди лева

Местни данъци и ДДС

Данък върху доходите на персонала по трудов договор

2022	2021
2	2
-	-
2	2

11) Свързани лица

Тип връзка/ Вид операция

Сделките между "Алфа Риъл Естейт България" ЕООД и свързаните с него лица са осъществени в нормалния ход на стопанската дейност при условия, които са на една ръка разстояние.. За 2019 г. дружеството няма сделки с дружеството майка. В края на годината нямаше отворени позиции между "Алфа недвижими имоти" и компанията майка.

Следните сделки със свързани лица се състоят от:

В хиляди лева

Закупуване на услуги

2022	2021
-	-
276	279

Продажба на услуги

Следните сделки със свързани лица се състоят от:

В хиляди лева

Текущи вземания – не обезценени

2022	2021.
16	4

Текущи вземания, изплатени от името и за сметка на друго дружество в групата

635	-
-----	---

Задължения

-	-
---	---

12) Събития след датата на отчета

Ръководството следи развитието на пандемията от COVID-19 и е в постоянен процес на оценка на потенциалните ефекти върху бизнеса на Дружеството и неговите финансови резултати и финансово състояние. Ръководството предприема мерки за оценка на този риск и за неговото управление, доколкото е възможно.

Компанията може да очаква някои промени в бизнес средата в краткосрочен план, за които ръководството изготвя план за управление на риска при различни сценарии. Развитието на пандемия и разпространението ѝ в световен мащаб може да доведе до влошаване на бизнес средата.

Ръководството следи развитието на военния конфликт в Украйна и отражението му върху европейската икономика и в частност отражението му върху българската икономика. Това влияние в момента се очаква да предполага увеличение на инфлационните индекси.

Ръководството е преразгледало приложимостта на базата на действащото предприятие към датата на одобряване на тези финансови отчети и въз основа на цялата налична към този момент информация счита, че тези обстоятелства не създават съществена несигурност относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството счита, че обективната ситуация е събитие, което не се коригира след края на отчетния период.

Няма други събития след края на отчетния период, които биха наложили допълнителни корекции и/или оповестявания в тези финансови отчети.