

**Алфа Риъл Естейт България ЕООД**

**Финансов Отчет**

**за годината, приключваща на 31 декември 2011**

**С независим одиторски доклад**

# Съдържание

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| Отчет за всеобхватния доход.....              | 2 |
| Отчет за финансовото състояние .....          | 3 |
| Отчет за промените в собствения капитал ..... | 4 |
| Отчет за паричните потоци .....               | 5 |
| Бележки.....                                  | 6 |

Доклад на независимият одитор

Доклад на ръководството



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 собственика на  
Алфа Риъл Естейт България ЕООД

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Алфа Риъл Естейт България ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 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 2011 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.

#### **Доклад по други правни и надзорни изисквания**

*Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството*

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2011 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 29 март 2012, се носи от ръководството на Дружеството.

Красимир Хаджидинов  
Управител

КПМГ България ООД

София, 07 май 2012 година

Маргарита Голева  
Регистриран одитор



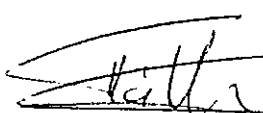
## Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

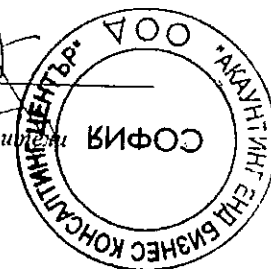
|                                    | Бел. | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|------|------|------|
| Приходи                            | 7    | 48   | 48   |
| Общо приходи                       |      | 48   | 48   |
| Административни разходи            | 8    | (14) | (19) |
| Разходи за амортизация             | 10   | (17) | (17) |
| Местни данъци                      |      | (1)  | (3)  |
| Общо разходи                       |      | (32) | (39) |
| Резултат от оперативна дейност     |      | 16   | 9    |
| Нетни финансови приходи/ (разходи) |      | 2    | 4    |
| Печалба преди данъци               |      | 18   | 13   |
| Разходи за данъци                  | 9    | (2)  | (1)  |
| Печалба за периода                 |      | 16   | 12   |
| Друг всеобхватен доход             |      | -    | -    |
| Общо всеобхватен доход за периода  |      | 16   | 12   |

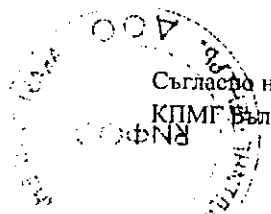
Бележките на страници 6 до 15 са неразделна част от този финансов отчет.

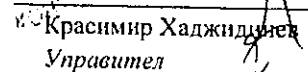
  
 Константинос Палис  
 Мениджър

  
 Георгиос Пименидис  
 Мениджър

  
 ABCS  
 Счетоводители

  
 БИФОС

  
 Съгласно независим одиторски доклад:  
 КРМГ България ООД

  
 Красимир Хаджидимитов  
 Управител

  
 София  
 Рег. №045  
 "КРМГ - България" ООД

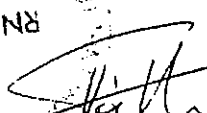
  
 Маргарита Голева  
 Регистриран одитор

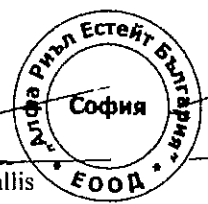
## Statement of financial position

In thousands of BGN

|                                     | Note | 31 December<br>2011 | 31 December<br>2010 |
|-------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Assets</b>                       |      |                     |                     |
| <b>Non-current assets</b>           |      |                     |                     |
| Investment property                 | 10   | 376                 | 393                 |
| <b>Total non-current assets</b>     |      | <b>376</b>          | <b>393</b>          |
| <b>Current assets</b>               |      |                     |                     |
| Trade and other receivables         | 11   | 3                   | 1                   |
| Cash and cash equivalents           | 12   | 265                 | 230                 |
| <b>Total current assets</b>         |      | <b>268</b>          | <b>231</b>          |
| <b>Total assets</b>                 |      | <b>644</b>          | <b>624</b>          |
| <b>Equity</b>                       |      |                     |                     |
| Share capital                       | 13   | 600                 | 600                 |
| Retained earnings                   |      | 37                  | 21                  |
| <b>Total equity</b>                 |      | <b>637</b>          | <b>621</b>          |
| <b>Current liabilities</b>          |      |                     |                     |
| Corporate income tax                |      | 2                   | 1                   |
| Other tax liabilities               | 15   | 3                   | -                   |
| Trade and other payables            | 14   | 2                   | 2                   |
| <b>Total current liabilities</b>    |      | <b>7</b>            | <b>3</b>            |
| <b>Total liabilities</b>            |      | <b>7</b>            | <b>3</b>            |
| <b>Total equity and liabilities</b> |      | <b>644</b>          | <b>624</b>          |

The notes on pages 6 to 15 are an integral part of these financial statements.

  
 Konstantinos Pallis  
 Manager

  
 Георгиос Поименидис  
 Manager

  
 ABCC  
 Accountants



In accordance with an Independent Auditors' Report:  
KPMG Bulgaria OOD

  
 Krassimir Hadjidinev  
 Director



  
 Margarita Goleva  
 Registered Auditor

## Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

|                                         | Бележка | Регистриран капитал | Неразпределени печалби | Общо |
|-----------------------------------------|---------|---------------------|------------------------|------|
| Баланс на 1 януари 2010                 |         | 600                 | 9                      | 609  |
| Печалба за периода                      |         | -                   | 12                     | 12   |
| Друг всеобхватен доход, нетно от данъци |         | -                   | -                      | -    |
| Общо всеобхватен доход                  |         | -                   | 12                     | 12   |
| Сделки със собственици                  |         | -                   | -                      | -    |
| Баланс на 31 декември 2010              | 13      | 600                 | 21                     | 621  |
| Баланс на 1 януари 2011                 |         | 600                 | 21                     | 621  |
| Печалба за периода                      |         | -                   | 16                     | 16   |
| Друг всеобхватен доход, нетно от данъци |         | -                   | -                      | -    |
| Общо всеобхватен доход                  |         | -                   | 16                     | 16   |
| Сделки със собственици                  |         | -                   | -                      | -    |
| Баланс на 31 декември 2011              | 13      | 600                 | 37                     | 637  |

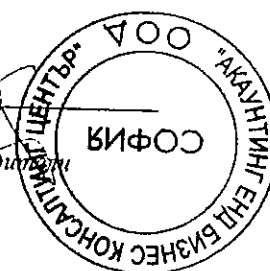
Бележките на страници 6 до 13 са неразделна част от този финансов отчет.

Константинос Палис  
Мениджър



Георгиос Пименидис  
Мениджър

АВСС  
Счетоводители



Съгласно независим одиторски доклад:  
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов  
Управител



Маргарита Голева  
Регистриран одитор

## Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

| Бел.                                                          | 2011      | 2010         |
|---------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                   |           |              |
| Печалба преди данъци                                          | 18        | 13           |
| Корекции за:                                                  |           |              |
| Приходи от лихви                                              | (2)       | (4)          |
| Амортизация                                                   | 17        | 17           |
|                                                               | <u>33</u> | <u>26</u>    |
| Изменение на:                                                 |           |              |
| - търговски и други вземания                                  | (2)       | 84           |
| - търговски и други задължения                                | 3         | (1)          |
| Получени лихви                                                | 2         | 4            |
| Платени данъци                                                | (1)       | (1)          |
| <b>Нетни Парични потоци от оперативна дейност</b>             | <u>35</u> | <u>112</u>   |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                | <u>-</u>  | <u>-</u>     |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                | <u>-</u>  | <u>-</u>     |
| <b>Паричен поток от финансова дейност</b>                     |           |              |
| Изплащане на заеми                                            | -         | (127)        |
| <b>Нетен паричен поток от (използван в) финансова дейност</b> | <u>-</u>  | <u>(127)</u> |
| <b>Нетно намаление на пари и парични еквиваленти</b>          | <u>35</u> | <u>(15)</u>  |

Пари и парични еквиваленти на 1 януари

Пари и парични еквиваленти на 31 декември

12

Бележите на страници 6 до 10 са неразделна част от този финансов отчет.

Константинос Палис  
Мениджър

София  
ЕООД  
Георгиос Пименидис  
Мениджър

ABCC  
Счетоводител

БИФОС  
АУДИТИНГ ЕНД БИЗНЕС КОНСАЛТИНГ ЦЕНТЪР

Съгласно независим одиторски доклад:  
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов  
Управител

София  
Рег. №045  
"КПМГ - България" ООД

Маргарита Голева  
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

Алфа Риъл Естейт ЕООД („Дружеството“) е дружество с ограничена отговорност. Дружеството е със седалище в Република България, и е вписано в Търговския регистър на Българската Агенция по вписванията с ЕИК 175259574. Адресът на управление на Дружеството е бул. „Джеймс Баучер“ 78, област Лозенец, София, България. Дружеството е част от Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Алфа Риъл Естейт ЕООД е Alpha Astika Akinta A.E. регистрирано в Гърция. Дружеството основно придобива имущество, прави препродажби, отдава под наем и управлява недвижими имоти.

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

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 управителите на Дружеството на (07.05.2012).

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност съгласно принципа на действащо предприятие.

(б) 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, освен когато е посочено друго.

(с) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, както и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

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 тези, които биха имали значителен ефект през следващата година, се съдържа в следните бележки:

Бележка 10 – инвестиционни имоти

3) Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. 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. 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 превалутуирана по курса в края на периода.

Бележки към финансовия отчет

3) Бележки към финансовия отчет (продължение)

(а) Чуждестранна валута (продължение)

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат на базата на историческата стойност, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) 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 прехвърля 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.

*Вземания*

Вземанията 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 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 ангажименти.

*Не-деривативни финансови пасиви*

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. 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.

## Бележки към финансовия отчет

## 3) Значими счетоводни политики (продължение)

## (б) Финансови инструменти (продължение)

*Дялове*

Дяловете се класифицират като собствен капитал.

## (в) 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 производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се отчитат по историческа цена, намалена с амортизация и загуби от обезценка. Историческата цена включва разходи, които са пряко свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Цената за да се подмени част от инвестиционния имот, се капитализира 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. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

Земята не се амортизира. Амортизацията на сградата се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на от 25 години. Амортизацията започва, след като инвестиционен имот е на разположение за употреба. Справедливата стойност на инвестиционен имот е изчислена за целите на оповестяването.

## (г) Обезценка

*Не-деривативни финансови активи*

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен. Един финансов актив е обезценен ако има обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива, и това събитие на загуба е засегнало очакваните бъдещи парични потоци от този актив, което може да бъде надеждно оценено.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало, индикации, че длъжника ще изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжника, икономически условия, които водят до неизпълнение на задълженията. Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групират заедно вземания, със сходни характеристики на риска. При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите 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 или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

**Бележки към финансовия отчет**

**3) Значими счетоводни политики (продължение)**

**(г) Обезценка (продължение)**

**Не-финансови активи**

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството се преглеждат 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. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, 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 или за ОГПП. 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 продължаваша употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

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.

**(д) 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.

**(е) Приходи**

**Приходи от наем**

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. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

**(ж) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват 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 разходи за лихви по заеми.

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

**Бележки към финансовия отчет**

**3) Значими счетоводни политики (продължение)**

**(з) Данъци**

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.

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.

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.

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.

**4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

**5) 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 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.

**Инвестиционни имоти**

Ръководството на Дружеството изготвя оценка на инвестиционните имоти на компанията на всеки шест месеца. 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.

## Бележки към финансовия отчет

### 6) Управление на финансовия риск

#### 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 централизиран отдел парични операции по политики, одобрени от Съвета на директорите на групата Алфа Банк.

#### 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. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

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

#### 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 неприемлив загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Поради естеството на свързаните с тях бизнес, Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на достатъчно парични средства и парични еквиваленти баланси, за да изпълни задълженията си, когато станат изискуеми

#### Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че промените в пазарните цени, като валутни курсове, лихвените проценти и цените на акциите ще се отрази на приходите на дружеството или стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи параметри, а оптимизиране на връщане.

Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на сделки в български лева или евро, като българския лев е фиксиран към еврото. Дружеството няма заеми с лихва, така че то не е изложено на лихвени рискове.

#### Управление на капитала

Компанията цели при управление на капитала са да се запази способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и ползите за други заинтересовани страни, както и за поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала

Бележки към финансовия отчет

7) Приходи

В хиляди лева

|                 | 2011      | 2010      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Приходи от наем | 48        | 48        |
|                 | <u>48</u> | <u>48</u> |

Инвестиционният имот на фирмата е отдаден на лизинг на Алфа Банк - клон България за период от 10 години.

8) Административни разходи

В хиляди лева

|                                 | 2011      | 2010      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Разходи за професионални услуги | 7         | 8         |
| Разходи за одит                 | 6         | 8         |
| Разходи за застраховане         | 1         | 1         |
| Други разходи                   | -         | 2         |
|                                 | <u>14</u> | <u>19</u> |

9) Разходи за данъци

В хиляди лева

|                                    | 2011     | 2010     |
|------------------------------------|----------|----------|
| Данъци признати в печалби и загуби |          |          |
| Данък за текущата година           | 2        | 1        |
| Отсрочен данък                     | -        | -        |
| Общо разходи за данъци             | <u>2</u> | <u>1</u> |

Изчисляване на ефективен данък за периода:

В хиляди лева

|                                                        | 2011       | 2010       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Печалба преди данъчно облагане                         | 16         | 13         |
| Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка от 10% | (2)        | (1)        |
| Данъци за периода                                      | <u>(2)</u> | <u>(1)</u> |

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за пет годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат 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

## 10) Инвестиционни имоти

В хиляди лева

|                                   | Инвестиционни<br>имоти | Общо |
|-----------------------------------|------------------------|------|
| Отчетна стойност                  | 433                    | 433  |
| Баланс към 1 януари 2010          | -                      | -    |
| Придобити                         | -                      | -    |
| Отписани                          | 433                    | 433  |
| Баланс към 31 декември 2010       | 433                    | 433  |
| Баланс към 1 януари 2011          | -                      | -    |
| Придобити                         | -                      | -    |
| Баланс към 31 декември 2011       | 433                    | 433  |
| Амортизация и загуби от обезценка | 23                     | 23   |
| Баланс към 1 януари 2010          | 17                     | 17   |
| Амортизация за годината           | 40                     | 40   |
| Баланс към 31 декември 2010       | 40                     | 40   |
| Баланс към 1 януари 2011          | 17                     | 17   |
| Амортизация за годината           | 57                     | 57   |
| Баланс към 31 декември 2011       | 57                     | 57   |
| Балансова стойност                | 410                    | 410  |
| Към 1 януари 2010                 | 393                    | 393  |
| Към 31 декември 2010              | 376                    | 376  |
| Към 31 декември 2010              | 376                    | 376  |

Инвестиционен имот е офис с обща площ от 293 кв.м. в Пловдив.

Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена вътрешно от Алфа Астика Akinta A.E. към 31.12.2011 и е в размер лв. 391 хил. лв.

## 11) Търговски и други вземания

В хиляди лева

|                           | 2011 | 2010 |
|---------------------------|------|------|
| ДДС вземания              | -    | 1    |
| Вземания от свързани лица | 3    | -    |
|                           | 3    | 1    |

Вземанията от свързани лица не са просрочени.

## Бележки към финансовия отчет

## 12) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

|                            | 2011       | 2010       |
|----------------------------|------------|------------|
| Пари и парични еквиваленти | 265        | 230        |
|                            | <u>265</u> | <u>230</u> |

Пари и парични еквиваленти на стойност 265 хил. лв. към 31 декември 2011 г. (2010: 230 хил. лв.) представляват максималната кредитна експозиция на тези активи.

## 13) Капитал и резерви

|                          | Брой дялове  |              | Дялов капитал (хил. лева) |            |
|--------------------------|--------------|--------------|---------------------------|------------|
|                          | 2011         | 2010         | 2011                      | 2010       |
| Издадени към 1 януари    | 3,000        | 3,000        | 600                       | 600        |
| Издадени към 31 декември | <u>3,000</u> | <u>3,000</u> | <u>600</u>                | <u>600</u> |

Едноличен собственик на дружеството към 31 декември 2011 г. е Алфа Астика Акинта, Гърция. Крайната компания майка е Алфа Банк А.Е., Гърция. Дружеството има 600 дяла със номинална стойност от 200 лева всяка.

## 14) Търговски и други задължения

В хиляди лева

|                              | 2011     | 2010     |
|------------------------------|----------|----------|
| Търговски и други задължения | 2        | 2        |
|                              | <u>2</u> | <u>2</u> |

Всички търговски и други задължения са дължими в срок от 6 месеца след датата на отчитане.

## 15) Други данъчни задължения

В хиляди лева

|                     | 2011     | 2010     |
|---------------------|----------|----------|
| Местни данъци и ДДС | 3        | -        |
|                     | <u>3</u> | <u>-</u> |

## 16) Оперативен лизинг

Дружеството отдава под наем инвестиционен имот на Алфа Банк, клон София за период от 10 години (виж Бележка 10). Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими договори за лизинг са както следва:

В хиляди лева

|                         | 2011       | 2010       |
|-------------------------|------------|------------|
| По-малко от една година | 48         | 48         |
| Между една и пет години | 193        | 193        |
| Повече от пет години    | 81         | 129        |
|                         | <u>322</u> | <u>370</u> |

## Бележки към финансовия отчет

## 17) Свързани лица

## Вид свързаност/Вид операция

В хиляди лева

2011

2010

Алфа банк – клон България – клон на крайната компания майка

265

230

- парични средства в текущата банкова сметка

Алфа банк – клон България – клон на крайната компания майка

48

48

- приходи от наем

2

4

- приходи от лихви по текущи сметки

Няма трансакции със свързани лица и членове на Съвета на Директорите.

## 18) Събития след датата на отчетния период

Няма значими събития след датата на отчитане, които се изисква да бъдат оповестени във финансовите отчети

„Алфа Риъл Естейт България“ ЕООД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2011

---

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
на  
**“АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ” ЕООД**  
за  
2011 година

“Алфа Риъл Естейт България” е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано съгласно Търговския закон и вписано в Агенция по вписванията с ЕИК 175259574.

**Предмета на дейност на дружеството е:** Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, консултации и строеж, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

**Дружеството е със седалище и адрес на управление:** гр. София, район Лозенец, бул. “Джеймс Баучер” № 76, Телефон: 02/9803284, факс: 02/ 9802122, електронен адрес [office@bkc.bg](mailto:office@bkc.bg).

„Алфа Риъл Естейт България“ ЕООД е с капитал 600 000 лева, разпределен на 3000 равни дяла с номинална стойност 200 лева всеки. Едноличен собственик на капитала на дружеството е АЛФА АСТИКА АКИНИТА АД, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 243/01/В/86/243 държава: Република Гърция.

Дружеството се управлява заедно от двама от петимата управители.

**Управители:**

Константинос П.Палис  
Георгиус Е. Поименидис  
Антониос Леусис  
Милена Евдокимова Нучева  
Евангелос Литрас

## **I. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството е специализирано в покупко-продажба на недвижими имоти, цялостно строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, всички видове строителна и строително-монтажна дейност, инженеринг, отдаване под наем на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Отчетени приходи са приходи от отдаване под наем на сграда с площ 293 кв.м., находяща се в гр.Пловдив, България.

### **1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността**

| <b><u>Показатели</u></b>                         | <b>2011 г.</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Приходи от дейността - хиляди лева в това число: | 48             |
| - от продажби на стоки                           | 0              |
| Печалба от обичайната дейност - хиляди лева      | 16             |
| Сума на активите – хиляди лева                   | 644            |
| Собствен капитал - хиляди лева                   | 637            |

### **2. Рисковни фактори за дейността**

Рискът изразява неопределеността /несигурността/ на дадено събитие. Понятието "риск" се свързва с възвращаемостта на капитала. Отклоненията на действително постигнатите резултати в сравнение с планираните и базисни резултати могат да се пресметнат и чрез тях да се измери риска. Рискът свързан с дейността на даден икономически субект е резултат от наслагването на два отделни типа рискове. Първият е систематичният риск и е свързан с риска, генериран от икономиката като цяло в резултат от колебанията на основните макроикономически показатели, а вторият тип - несистематичния риск, е свързан с естеството на дейността на фирмата.

#### **2.1. Систематичният риск**

Систематичният риск включва политически риск; риск от изменение на валутния курс; риск от изменение на лихвените равнища; инфлационен риск и данъчен риск.

#### **2.2. Несистематичният риск**

Несистематичният риск е свързан с риска, който се поражда от конкретния характер на дейността на дружеството и специфичната среда на отрасъла, към който дружеството принадлежи.

## **II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА 2012 Г.**

Няма настъпили съществени събития през януари 2012г, оказващи влияние или изменящи финансовите отчети на дружеството за 2011г.

## **III. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

Пред дружеството съществува перспектива за разрастване и разширяване на дейността в зависимост от състоянието и търсенето на пазара на недвижими имоти.

## **IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Към настоящият момент предприятието не развива собствена научно-изследователска и развойна дейност.

## **V. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

1. Основния капитал на дружеството е 600 000 лв. разпреден на 3000 дяла по 200 лева всеки.
2. Няма прехвърляне на дялове през годината.
3. През годината няма изплатени възнаграждения на Управителя .

## **VI. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството няма разкрити клонове.

## **VII. База за изготвяне на финансовия отчет:**

### **База за изготвяне на финансовия отчет:**

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви по тяхната справедлива или друга стойност, като това се посочва на съответните места. Всички данни за 2011 година във финансовия отчет са представени в хиляди лева при спазване на следните принципи:

- Действащо предприятие.
- Текущо изчисляване – събитията са отразени към момента на възникването им.
- Сравнителната информация е преобразувана в съответствие с възникнали промени.

### **Характеристика на прилаганата счетоводна форма**

Записванията по сметките се извършват въз основа и от надлежно оформени, предварително обработени и контирани първични и вторични счетоводни документи. Едновременно със систематичните записвания по счетоводните сметки се осигурява и хронологично регистриране на счетоводните операции.

Контрирането на документите (съставянето на счетоводните кореспонденции) се извършва от квалифицирани счетоводители.

В началото на всяка година счетоводните сметки се откриват към първи януари със сумите на крайните салда за предходната година.

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 ръководството на Дружеството на (29.03.2012).

## **VIII. Анализ на резултатите от дейността за 2011 г.**

Политиката на Управителя е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, осигуряващи условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Собствения капитал на „Алфа Риъл Естейт България“ ЕООД към 31.12.2011 г. е 600 хил. лв., което е показател за висока финансова автономност.

Дружеството отчита печалба в размер на 16 хиляди лева. Същата е формирана от получени приходи от отдаване под наем на недвижим имот.

Извършените през годината разходи са административни, представляващи застраховки, одиторски и други услуги.

Към 31.12.2011 г. дружеството няма задължения към банки. Задълженията към 31.12.2011 г. са общо в размер на 7 хиляди лева. Последните представляват задължения за корпоративен данък, данък добавена стойност и местни данъци за 2011 г. в размер на 5 хиляди лева и задължения към доставчици в размер на 2 хиляди лева. Всички задължения се обслужват коректно в договорените или нормативно-определените срокове.

„Алфа Риъл Естейт България“ ЕООД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2011

**Ликвидност и платежеспособност, финансова автономност**

| №  | Показатели                                                        | Текуща година<br>Стойност |
|----|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Материални запаси                                                 | -                         |
| 2  | Краткосрочни вземания                                             | 3                         |
| 3  | Краткосрочни финансови активи                                     | -                         |
| 4  | Парични средства                                                  | 265                       |
| 5  | Налични краткотрайни активи(1+2+3+4)                              | 268                       |
| 6  | Краткосрочни задължения                                           | 7                         |
| 7  | Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения | -                         |
| 8  | Текущи задължения (6+7)                                           | 7                         |
| 9  | Краткотрайни активи                                               | 268                       |
| 10 | Общ размер на активите                                            | 644                       |
| 11 | Парични средства в % (4/9)                                        | 98.8806                   |
| 12 | Парични средства в % (4/10)                                       | 41.1491                   |
| 13 | Обща ликвидност $(1+2+3+4)/6 \geq 1,5$                            | 38.2857                   |
| 14 | Бърза ликвидност $(2+3+4)/6$                                      | 38.2857                   |
| 15 | Незабавна ликвидност $(3+4)/6 \geq 0,2$                           | 37.8571                   |
| 16 | Абсолютна ликвидност 4/6                                          | 37.8571                   |
| 17 | Коефициент на финансова автономност (СК/Пасиви)                   | 91                        |

**XI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена и да е важна и определяща при вземането на обосновани инвеститорски решения.

Годишния доклад за дейността е приет от Управителя на дружеството на 29.03.2012 г.

Управител: .....  
/ Антониос Леусис /

Управител: .....  
/Константинос Палис /

