

АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

Финансов отчети

За годината, приключила на 31 декември 2020

Съдържанието

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата или загубата и други всеобхватни доходи	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 2020	31 декември 2019 г.
Актив			
Инвестиционни имоти	7	219	237
Нетекущи търговски вземания	8	4	2
Отложени данъчни активи		1	3
Общо Нетекущия активи		242	242
Търговия и други вземания	8	107	138
Парични средства и парични еквиваленти	9	782	813
Общо Текущи активи		889	951
Общо активи		1 113	1 193
Капитал			
Акционерен капитал	10	150	150
Неразпределена печалба		931	926
Общо собствен капитал		1081	1076
Пасиви			
Търговия и други задължения	13	29	80
Други данъчни задължения	14	3	17
Корпоративен данък върху печалбата		-	18
Общо Текущи задължения		32	117
Общо пасиви		32	117
Общо собствен капитал и пасиви		1 113	1 193

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

Konstantinos Pallis
Sep 30 2021 12:26 PM

Константинос Палис

Управител

Georgios Poimenidis
Sep 30 2021 2:14 PM

Георгиос Пойменидис

Управител

Ангел Узунов – АТХФ
ООД
СъставителТАКОЩА
ДОМАКИНААДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

ЕЯРНО С ОРИГИНАЛА

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

Отчет за печалбата или загубата и други всеобхватни доходи

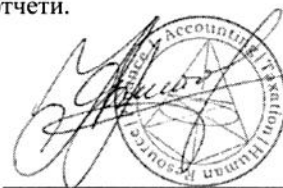
За годината, приключила на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2020	2019
Приход	3	582	1 040
Амортизация	7	(17)	(17)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(3)	(3)
		562	1 020
Заплати и административни разходи	5	(567)	(838)
Резултати от оперативна дейност		(5)	182
Нетен финансов доход/ (разход)		-	(1)
Печалба преди подоходен данък		(5)	181
Разходи за подоходен данък	6	(2)	(18)
Печалба за периода		(7)	163
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(7)	163

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


Konstantinos Pallis
Sep 30 2021 12:26 PMКонстантинос Палис
Управител

Georgios Poimenidis
Sep 30 2021 2:14 PMГеоргиос Пойменидис
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ООД
Съставител

АПАН7490 С ОНЧР'У

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВАДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

ЕЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за промените в капиталовия капитал

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо Собствен капитал
Салдо към 01 януари 2018 г.		150	763	913
Намаляване на капитала		-	-	-
Печалба за годината		-	163	163
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход		-	163	163
Сделки със собственици на Дружеството		-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	12	150	926	1 076
Салдо към 01 януари 2019 г.		150	926	1 076
Корекции на доходите от предходен период			12	12
Салдо към 01 януари 2019 г.		150	938	1 088
Печалба за годината		-	(7)	(7)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход			(7)	(7)
Сделки със собственици на Дружеството		-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	12	150	931	1081

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

Konstantinos Pallis
Sep 30 2021 12:27 PMКонстантинос Палис
УправителGeorgios Poimenidis
Sep 30 2021 2:15 PMГеоргиос Пойменидис
УправителАнгеля Узунов – АТХФ ООД
СъставителАДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУАНОВ

ЛЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за паричните потоци

За годината, приключила на 31 декември

В хиляди лева

Бележка

Парични потоци от оперативна дейност

Печалба преди данъци

Корекции за:

Приходи от лихви

Амортизация

Промени в:

- търговия и други вземания

- търговия и други задължения

- платен данък върху доходите

Нетни парични средства от оперативна дейност

Парични потоци от дейности от финансова дейност

Нетни парични средства от (използвани в) финансова дейност

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари

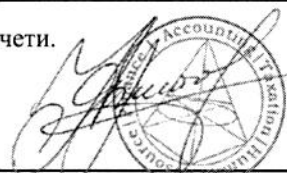
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември

9

2020	2019
(7)	181
-	1
17	17
10	199
(50)	108
26	(4)
(17)	(11)
(31)	292
-	-
(31)	292
813	521
782	813

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


Konstantinos Pallis
Sep 30 2021 12:27 PMКонстантинос Палис
Управител

Georgios Poimenidis
Sep 30 2021 2:15 PMГеоргиос Пойменидис
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ООД
Съставител

ПОДПИСАНО
ПОДПИСАНО

ПОДПИСАНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИСАНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИСАНО С ОРИГИНАЛА
АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВ

1) Отчетен субект

Алфа Риъл Естейт България ЕООД (Дружеството) е частно дружество с ограничена отговорност. Дружеството е с местожителство в Република България, и е регистрирано в Търговския регистър в Българска агенция по вписванията с ID код 175259574. Адресът на седалището на Дружеството е 78, бул. Компанията е част от групата Алфа Банк в България. Единоличен собственик на собствения капитал на Алфа Реал Естейт ЕООД е фирмата Алфа Астика Акинита А.Е. със седалище в Гърция.

Компанията придобива предимно имот, извършва препродажба, наема и управлява недвижими имоти.

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

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Финансовите отчети бяха разрешени за издаване от ръководството на Дружеството на 28.09.2021.

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

2.1) Цялостни съображения

Финансовите отчети се изготвят съгласно принципа на историческите разходи. Базите за измерване са описани по-пълно в счетоводната политика по-долу.

При изготвянето на тези финансови отчети ръководството е направило преценки, оценки и предположения, които засягат прилагането на счетоводната политика на Дружеството и отчетените суми на активите, пасивите, доходите и разходите. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и базисните предположения се преразглеждат текущо. Преразглежданията на приблизителните оценки се признават проспективно.

Дружеството признава активи и пасиви за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи, въз основа на оценки относно сумите, които се очаква да бъдат изплатени на или възстановени от данъчните органи през текущия и бъдещия период. Оценка са засегнати от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията по отношение на наличието на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да съществуват с данъчните органи и др. Бъдещите данъчни одити, промените в данъчното законодателство и размерът на действително реализираната облагаема печалба могат да доведат до коригиране на размера на активите и пасивите за текущия и отсрочения данък и в данъчните плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която те стават окончателни.

2.2) Принцип на действащо предприятие

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

2. Значителни счетоводни политики**Използване на преценки и допускания**

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, описани в бележка 3, от Ръководството се изисква да правят преценки (различни от тези, включващи оценки), които имат значително въздействие върху признатите суми, както и да правят оценки и предположения относно балансовата стойност на активите и задължения, които не се виждат лесно от други източници. Оценка и свързаните с тях допускания се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за уместни. Действителните резултати може да се различават от тези оценки.

Оценките и свързаните с тях допускания се преглеждат непрекъснато. Ревизиите на счетоводните оценки се признават (1) в периода, в който оценката е преработена, ако преразглеждането засяга само този период, или (2) в периода на ревизията и бъдещите периоди, ако преразглеждането засяга както текущия, така и бъдещите периоди.

СЪРНО С ОРИГИНАЛА
АДВОКАТ
ЮДИЛ КАРАУЛАНОВ

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

По -долу са посочени критичните преценки, с изключение на тези, включващи оценки (които са представени отделно по -долу), които Ръководството са направили в процеса на прилагане на счетоводната политика на Дружеството и които имат най -значим ефект върху сумите, признати във финансовите отчети.

Измерване на справедливите стойности

При измерване на справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдавани от пазара данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности са категоризирани на различни нива в йерархията на справедливата стойност въз основа на вложените данни в техниките за оценка, както следва:

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

Дружеството признава трансферите между нива на йерархията на справедливата стойност в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чужди валути се превеждат на функционалната валута на Дружеството по обменни курсове към датите на сделките. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чужди валути към датата на отчитане, се пренасочават към функционалната валута по обменния курс към тази дата.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се оценяват по справедлива стойност, се пренасочават към функционалната валута по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Непаричните позиции в чуждестранна валута, които се измерват по отношение на историческите разходи, не се пренасочават. Разликите в чуждестранна валута, възникващи при пренасочването, се признават в печалбата или загубата.

В сила от 1998 г. курсът български лев (bgn) е фиксиран към Еврот (EUR). Приложимият обменен курс е 1.95583 лв.

2.5. Обезценка

Финансов актив, който не е класифициран по справедлива стойност чрез печалба или загуба, се оценява на 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 че събитието(ята) за загуба е оказало въздействие върху прогнозните бъдещи парични потоци на актива, които могат да бъдат оценени надеждно.

Обективни доказателства, че финансовите активи са обезценени, могат да представляват неизпълнение от длъжник, реструктуриране на дължима на Дружеството сума при условия, които не би разгледал друго, индикации, че длъжник може да влезе в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащанията, икономически условия, които корелира с неизпълнение.

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

Загуба от обезценка на финансов актив, измерена по амортизирана стойност, като се признава разликата между балансовата му стойност и настоящата стойност на прогнозните бъдещи парични потоци, дисконтирани по първоначалния ефективен лихвен процент. Загубите се признават в печалбата или загубата и се отразяват в сметка за квоти срещу заеми и вземания или ценни книжа, държани до падеж.

2. Значителни счетоводни политики (продължени)

Лихвата по обезценен актив продължава да се признава. Когато събитие, настъпило след обезценката, намалява признатата загуба от обезценка, намаляването на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

Дружеството оценява на всяка отчетна дата нефинансови активи за обезценка, особено инвестиционни имоти. При оценката дали има индикация, че даден актив може да бъде обезценен както външни, така и вътрешни източници на информация се разглеждат. Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА

Възстановимият размер на даден актив е по-високият от стойността му в употреба и справедливата му стойност минус разходите за продажба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се сконтират до настоящата им стойност, като се използва методът за отстъпка преди данъчно облагане, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за актива. Справедливата стойност, минус разходите за продажба, е сумата, получена от продажбата на актив (минус разходите за реализация) при подредена сделка между участниците на пазара.

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се обръща, ако е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива след признаването на последната загуба от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, който се дължи на обръщане на загуба от обезценка, не следва да надвишава балансовата стойност, която би била определена, ако не беше призната загуба от обезценка.

2.6. Финансови инструменти

Първоначално признаване

Дружеството признава финансови активи или финансови пасиви в отчета си за финансовото състояние, когато стане страна по договорните разпоредби на инструмента.

Отписване на финансови активи възниква, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които представляват финансовия актив – тоест, когато правата за получаване на парични потоци от инвестициите изтичат или е била прехвърлена съществена част от рисковете и наградите от собствеността. Всяка лихва, спечелена от Дружеството 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 Дружеството има законово изпълнимо право да компенсира признатите суми и възнамерява или да се уреди на нетна основа, или да реализира актива едновременно с уреждане на пасива.

Финансовите активи са парични средства и парични еквиваленти.

2.7. Дялово участие

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 150 000 лв. Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на акциите, които са издадени. Акционерният капитал се разпределя в 3000 равни акции на стойност 50 лева всяка.

2.8. Свързани лица

Според IAS 24 свързано лице е лице или образувание, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовите си отчети. За Дружеството, по-специално, свързани лица се считат:

а) Крайното дружество майка Алфа Банк и образуванията, които представляват за дружеството или крайното дружество майка:

дъщерно дружество, съвместно предприятие, асоциирано предприятие или План за доходи след

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

3. Промени в МСФО

Първоначално прилагане на нови изменения на съществуващите стандарти, ефективни 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 ефективни за текущия отчетен период:

- **МСФО 16 "Лизинг"** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.),
- **Изменения на МСФО 9 "Финансови инструменти"** – Функции за предплащане с отрицателни компенсации — приети от ЕС на 22 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.),

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВ

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА

3. Промени в МСФО (продължени)

- Изменения на МСС 19 "Доходи на наетите лица" — Изменение на плана, ограничаване или сетълмент — приети от ЕС на 13 март 2019 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.),
- Изменения на МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" - Дългосрочни интереси в асоциирани и съвместни предприятия – приети от ЕС на 8 февруари 2019 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.),
- Изменения на различни стандарти поради "Подобрения на МСФО (цикъл 2015 – 2017 г.)" в резултат на годишния проект за подобрене на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) предимно с оглед премахване на несъответствията и изясняване на формулировките – приети от ЕС на 14 март 2019 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.),
- МСФО 23 "Несигурност по отношение на лечението за подоходно облагане" – приета от ЕС на 23 октомври 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.).

Първоначално прилагане на нови изменения на съществуващите стандарти, ефективни за текущия отчетен период (продължен)

Въздействие на първоначалното прилагане на МСФО 16 Лизинг

През текущата година Дружеството е приложило МСФО 16 (както е издадено от СМСС през януари 2016 г.), което е в сила за годишни периоди, които започват на или след 1 януари 2019 г.

МСФО 16 въвежда нови или изменени изисквания по отношение на лизинговото счетоводство. С него се въвеждат значителни промени в счетоводството на лизингополучателя, като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг и се изисква признаването на актив с право на ползване и пасив по лизинг при началото за всички лизингови договори, с изключение на краткосрочни лизинги и лизингови договори на активи с ниска стойност. За разлика от счетоводството на лизингополучателите, изискванията за счетоводство на лизингодателя са останали до голяма степен непроменени. Подробности за тези нови изисквания са описани в бележка 3 й) Значими счетоводни политики. Въздействието от приемането на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството е описано по-долу.

Приемането на тези изменения и МСФО 16 не е довело до съществени промени във финансовите отчети на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още неефективни

Към датата на разрешаване на тези финансови отчети следните нови стандарти, изменения на съществуващите стандарти, нито тълкувания, които са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са ефективни:

- Изменения на МСС 1 "Представяне на финансови отчети" и МСС 8 "Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки" - Определение на материала (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.),
- Изменения на позоваванията на концептуална рамка в стандартите за МСФО, издадени на 29 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.).
- Изменения на МСФО 9 "Финансови инструменти", МСС 39 "Финансови инструменти: признаване и оценяване" и МСФО 7 "Финансови инструменти: оповестявания" - Реформа на референтния лихвен процент (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.),

3. Промени в МСФО (продължени)

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

Понастоящем МСФО, както е приет от ЕС, не се различават значително от регламентите, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), с изключение на следните нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, които не бяха одобрени за използване в ЕС към датата на публикуване на финансовите отчети (ефективните дати, посочени по-долу, са за МСФО, както е издадено от СМСС):

- МСФО 14 "Регулаторни сметки за отсрочване" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) - Европейската комисия реши да не стартира процеса на утвърждаване на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- МСФО 17 "Застрахователни договори" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.),

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

ЕЯРНО С ОРИГИНАЛА

- Изменения на **МСФО 3 "Бизнес комбинации"** - Определение за 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 на придобивания на активи, които настъпват на или след началото на този период).
- **Изменения на МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия"** - Продажба или принос на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие и допълнителни изменения (ефективна дата, отложена за неопределено време до приключване на изследователския проект относно метода на собствен капитал).
- Изменения на **МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (издадени на 23 януари 2020 г.)
- и допълнителни изменения (ефективна дата, отложена за неопределено време до сключването на изследователския проект относно метода на дялово участие),

Дружеството постановява, че приемането на тези нови стандарти, измененията на съществуващите стандарти и новите тълкувания няма да окажат 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.

Според оценките на Дружеството прилагането на отчитането на хеджиране към портфейл от финансови активи или пасиви съгласно **IAS 39: "Финансови инструменти: признаване и оценяване"** не би повлияло значително на финансовите отчети, ако се прилага към датата на баланса.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционният имот е собственост, притежавана за печелене на доход от наем или увеличаване на капитала или и двете, но не и за продажба в обичайния бизнес, използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имущество, което се строи за бъдещо използване като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на разработване. Земята, придобита с намерението да се изградят инвестиционни имоти, се отчита като инвестиционен имот при придобиване.

Инвестиционният имот първоначално се признава по себестойност, която включва всякакви разходи, пряко отнесени към придобиването на актива. Впоследствие инвестиционният имот се оценява по цена, по-малко натрупана амортизация и загуби от обезценка. Последващите разходи се признават по балансовата стойност на артикула, когато тя увеличава бъдещата икономическа изгода. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата, както е възникнало.

Прогнозният полезен живот е следният:

- Сгради 25 години
- Съоръжения 6,67 години
- Машини и оборудване 4 години

Земята не се амортизира, но е тествана за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, 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 са включени в отчета за приходите и загубите.

2.8. Финансови инструменти

Финансови инструменти

Първоначално признаване

Дружеството признава финансови активи или финансови пасиви в отчета си за финансовото състояние, когато стане страна по договорните разпоредби на инструмента.

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

2.8.1 Последващо оценяване на финансовите активи

ЪЯРНО С ОРИГИНАЛА

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВ

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

Дружеството, на всяка отчетна дата, признава надбавка за загуби за очаквани кредитни загуби по финансови активи.

2.8.2 Последващо оценяване на финансовите пасиви

Дружеството носи финансови задължения по амортизирани разходи, като използва ефективния метод на лихвите.

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

Отписване на финансови задължения

Дружеството отписва финансов пасив (или част от него), когато договорните му задължения се изписват, отменят или изтичат.

В случаите, когато даден финансов пасив се обменя с друг със съществено различни условия, обменът се отчита като погасяване на първоначалния финансов пасив и признаването 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 или не на финансовата трудност на длъжника). Условията се считат за съществено различни, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци при новите условия (включително всички такси, платени нетно от всички получени такси), сконтирани 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), погасена или прехвърлена на друга страна, и платената насрещна престация, включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения, 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 основа, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху доходите включва размера на отсрочените и текущите данъци.

Текущият данък и отсроченият данък се признават в печалбата или загубата, освен когато те се отнасят до артикули, признати директно в дялово участие. В такива случаи съответният данък върху дохода се признава и в капиталовите

Текущият данък е очакваният данък, платим или вземания върху облагаемия доход или загуба за годината, като се използват данъчни ставки, приети към датата на баланса, както и всяка корекция на данъка, платима по отношение на предходната година. Отсрочен данък се признава по отношение на временните разлики между балансовите суми на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и сумите, използвани за целите на данъчното облагане. Отсроченият данък се измерва по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат към временните разлики, когато обръщат ефекта, въз основа на законите, които са били въведени в сила или по същество са приети към датата на докладване.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се компенсират, ако правно изпълнимо право за компенсиране на текущите данъчни задължения и активи, и те са свързани с данъци върху дохода, събирани от същия данъчен орган.

Отсрочен данъчен актив се признава за неизползвани данъчни загуби, данъчни кредити и приспаднати временни разлики, доколкото е вероятно бъдещи 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 включва приходи от лихви и разходи, признати в отчета за доходите за всички лихви, носещи финансови активи и пасиви.

БЯРНО С ОРИГИНАЛ
ДМИТЪР КАРАУМАНОВ

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

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

3) Приходи

В хиляди лева

Основни и други услуги
Приходи от наем

2020	2019
580	1 038
2	2
582	1 040

Приходите от основни и други услуги включват приходи от управление на проекти, управление на имоти, консултантски и други услуги за групови компании Алфа Банк. Приходите от наем се формират чрез отдаване под наем на банкомати на Евробанк България.

4) Други разходи, свързани с инвестиционните имоти

В хиляди лева

Местни данъци
Оценки

2020	2019
2	2
-	1
2	3

5) Заплата и административни разходи

В хиляди лева

Разходи за заплати
Одит, правни, счетоводни и други (изследователски) услуги
Услуги по сигурността
Офис наем
Услуги по почистване
Поддръжка
Застрахователни услуги
Други разходи

2020	2019
218	298
236	387
-	34
24	45
7	16
35	38
1	1
45	19
567	838

6) Разходи за подоходен данък

В хиляди лева

Данък върху дохода, признат в печалбата или загубата
Текущ разход за подоходен данък
Разходи за отсрочени данъци
Общ разход за подоходен данък

2020	2019
-	18
2	-
2	18

Изчисляване на ефективния данък за периода:

В хиляди лева

Печалба преди данъчно облагане
Корпоративен данък (10%) + корекция за данъчни цели

2020	2019
(5)	117
(-)	(12)

СЪРНО С ОРИГИНАЛА

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУДАНОВ

Данъчен ефект на разходите, които не могат да се приспадат	-	(1)
Обръщане на отсрочени данъци	(2)	
Данъчна такса за периода	(2)	(13)
Ефективна данъчна ставка	-%	11.1%

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да подлежат на проверка от данъчните органи до изтичането на 5 години, считано от края на годината, в която е подадена декларация, или е трябвало да бъдат подадени, и допълнителни данъци или санкции могат да бъдат наложени в съответствие с тълкуването на данъчното законодателство. Ръководството на Дружеството не е запознато с никакви обстоятелства, които могат да породят условна допълнителна отговорност в това отношение.

7) Инвестиционни имоти

	Собствени дълготрайни активи	Инвестиционен имот	Общо Дълготрайни материални активи
<i>В хиляди лева</i>			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	433	433
Новопридобити	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	1	433	434
Салдо към 1 януари 2020 г.	1	433	433
Новопридобити	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	1	433	434
Амортизация и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	179	180
Амортизация за годината	-	17	17
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	196	197
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	196	197
Амортизация за годината	-	17	17
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	214	214
Балансови суми			
На 1 декември 2019 г.	-	254	254
На 31 декември 2019 г.	-	237	237
На 31 декември 2020 г.	-	219	219

Инвестиционният имот е офис с обща площ от 293 кв.м., разположен в Пловдив.

Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена вътрешно от КК Амрита към 31.12.2018 г. и е в размер на 302 х.лв. (31.12.2017 г.: 274 хил.лв., 31.12.2016 г.: 367 х.лв.). Оценката на инвестиционен имот се основава на предположението за наемна цена от 6,31 евро на квадратен метър и доходност от 10%. нетекущи търговски вземания гаранционен депозит по договор за лизинг.

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВА

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА

8) Търговия и други вземания

В хиляди лева

	2020	2019
Нетекущи търговски вземания гаранционен депозит по лизингов договор дългосрочни срокове	4	2
Вземания от свързани лица (бележка 15)	72	93
Вземания клиенти и доставчици	10	33
Възстановяване на ДДС	18	12
Корпоративен данък - авансово плащане	7	
	111	140

Вземанията от свързани лица не са минали.

31/12/2020	МСС 39		МСФО 9 прекласифициране				
Отчет за финансовото състояние	Баланс ва стойност МСС 39 в хиляди лева	Финансови активи към МСС 39	Финансов и активи св. МСФО 9	Категория на измерване	Корекции и на FVOCI	FVOPL корекции и	Амортизира ни разходи в хиляди лева
Нетекущи финансови активи							
Нетекущи търговски вземания	4	Нетекущи търговски вземания	Финансо ви активи Финансо ви активи Финансо ви активи	амортизира ни разходи FVOCI FVOPL	- - -	- - -	4 - -
Текущи финансови активи							
Търговия и други вземания	82	Търговия и други вземания	Финансо ви активи	амортизира ни разходи	-	-	82
Предплащания и отсрочени разходи		Предплащан ия и отсрочени разходи	Финансо ви активи Финансо ви активи	FVOCI FVOPL	- -	- -	- -
Отчет за финансовото състояние	82		Прекласифицирани финансови позиции		-	-	82

9) Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева

	2020	2019
Парични средства по разплащателни сметки	782	813
	782	813

Паричните и паричните еквиваленти в размер на 782 х.лв. Средствата са по банкови сметки в Евробанк - срочен кредитен рейтинг на България пощенска банка(Евробанк) според оценката на ЦАА2 на BCRA.

10) Капитал и резерви

Собствен капитал
капитал

Дялове

(в хиляди лева)

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВА

ЕЛНИО С ОРИГИНАЛА

	2020	2019	2020	2019
Към 1 януари	750	750	150	150
Към 31 декември	750	750	150	150

Пряк едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2020 г. е Алфа Астика Акинита, Гърция. Крайната компания-майка е Алфа Банк А.Е., Гърция.

11) Търговия и други задължения

В хиляди лева

Задължения към свързани лица (бележка 15)
Търговия и други задължения
Разпоредби за неизползвания годишен отпуск

	2020	2019
Задължения към свързани лица (бележка 15)	-	11
Търговия и други задължения	13	36
Разпоредби за неизползвания годишен отпуск	16	31
	29	78

Всички търговски и други задължения се дължат в рамките на 6 месеца след датата на отчитане.

31/12/2020	МСС 39		МСФО 9 прекласифициране				
Отчет за финансовото състояние	Баланс ва стойнос т МСС 39 в хиляди лева	Финансо ви активи ас МСС 39	Финансови активи асс МСФО 9	Категория на измерване	Корекции на FVOCI	FVOPL корекции	Амортизира ни разходи в хиляди лева
Не - Текущи задължения							
Търговски задължения	29	29	Финансови задължения Финансови задължения	амортизирани разходи FVOPL	- -	- -	29 -
Отчет за финансовото състояние	29		Прекласифицирани финансови позиции			- -	29

12) Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от използването на финансови инструменти от нейна страна:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството на всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска, както и за управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в целия този финансов отчет.

Управлението на риска се извършва от централен касов отдел (Групова хазна) по политики, одобрени от Съвета на директорите на групата Алфа Банк.

Кредитен риск

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУЛАНОВ

ЪЯРНО С ОРИГИНАЛА

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент към финансов инструмент не изпълни договорните си задължения, и произтича основно от вземанията на Дружеството от клиенти.

Както и към датата на баланса, има само краткосрочни вземания от свързани лица, а ръководството не очаква загуби от неизпълнение от тези контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да срещне трудност при изпълнението на задълженията, свързани със своите финансови задължения, които се уреждат чрез доставка 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 изпълни задълженията си, когато се дължи, както при нормални, така и при подчертани условия, без да понесе неприемливи загуби или да рискува вреди на репутацията на Дружеството.

31 декември 2020

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по-малко	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	Повече от 5 години
Финансови задължения, които не са деривативни							
Търговия и други задължения	29	29	13	16	-	-	-
	29	29	13	16	-	-	-

31 декември 2019

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	6 месеца или по-малко	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	Повече от 5 години
Финансови задължения, които не са деривативни							
Търговия и други задължения	78	78	47	-	31	-	-
	78	78	47	-	31	-	-

Поради естеството на базовия бизнес Дружеството управлява ликвидния си риск чрез поддържане на достатъчни парични и парични еквиваленти салда, за да изпълни задълженията си, когато падне дължимото.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът промените в пазарните цени, като валутните курсове, лихвените проценти и капиталовите цени да повлияят върху дохода на Дружеството или стойността на нейните наличности от финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозициите на пазарен риск в рамките на приемливи параметри, като същевременно оптимизира възвръщаемостта.

Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на сделките с български лев или евро, като българският Лев се фиксира към Еурото. Дружеството няма лихвени лагерни заеми, така че не е изложено на лихвени рискове.

АДВОКАТ
ЛЮДМИЛ КАРАУАНОВ

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА

13) Управление на финансовия риск**Управление на капитала**

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запази способността на Дружеството да продължи 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 разходите за капитал.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

14) Други данъчни задължения

В хиляди лева

Местни данъци и ДДС

Данък върху дохода върху персонала по трудов договор

2020	2019
-	17
3	
3	17

15) Свързани лица

Вид на отношението/ Вид на операцията

Сделки между Алфа Реал Естейт България ЕООД и свързаните с нея лица са извършени в нормалния ход на стопанската дейност. За 2019 г. дружеството няма сделки с дружеството майка. В края на годината няма отворени позиции между Алфа Риъл Естейт България ЕООД и компанията -майка.

Следните сделки със свързани лица се състоят от:

В хиляди лева

Външни услуги

2020	2019
-	-
582	1038

Продажба на услуги

Следните сделки със свързани лица се състоят от:

В хиляди лева

Текущи Вземания – не обезценени

Задължения

2020	2019
72	93
-	11

16) Събития след дата на отчитане

Ръководството следи развитието на пандемията COVID-19 и е в постоянен процес на оценка на потенциалните ефекти върху бизнеса на Дружеството и финансовите му резултати и финансовото състояние. Ръководството предприема мерки за оценка на този риск и за управлението му, доколкото е възможно. Ръководството признава и спазва всички мерки, предприети от българското правителство във връзка с извънредното положение, въведено на 13 март 2020 г.

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.

Понастоящем не е възможно количествено да се определи възможният ефект от пандемична епидемия върху финансовите отчети. Ръководството може да преразгледа значителните съдебни решения и разчети, използвани при изготвянето на тези финансови отчети, което би могло да доведе до съществена корекция на балансовата стойност на активите и пасивите през следващата финансова година.

Ръководството е преразгледало приложимостта на принципа на действащото предприятие към датата на одобряване на тези финансови отчети, и въз основа на цялата налична информация по това време, счита, че тези обстоятелства не създават съществена несигурност на способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие. Ръководството счита тази ситуация за събитие, което не коригира след края на отчетния период.

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

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА
АДВОКАТ
ЛЮДМИЛА КАРАУЛАНОВА