

**ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**За годината, приключила на 31 декември 2021 г.**

---

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

Страница със съдържание

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....                           | 2 |
| ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ..... | 3 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ .....                  | 4 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ .....                                | 5 |
| БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ .....                           | 6 |

# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

| <i>В хиляди лева</i>                   | <i>Бележки</i> | <b>31<br/>декември<br/>2021 г.</b> | <b>31<br/>декември<br/>2020 г.</b> |
|----------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Актив</b>                           |                |                                    |                                    |
| Инвестиционни имоти                    | 3              | 24,867                             | 25,381                             |
| Инвестиции в дъщерни дружества         | 4              | -                                  | -                                  |
| <b>Общо нетекуща активи</b>            |                | <b>24,867</b>                      | <b>25,381</b>                      |
| <b>Текущи активи</b>                   |                |                                    |                                    |
| Парични средства и парични еквиваленти | 6              | 391                                | 699                                |
| Възстановяване на ДДС                  | 5              | 18                                 | 7                                  |
| Търговски и други вземания             | 5              | 30                                 | 45                                 |
| <b>Общо текущи активи</b>              |                | <b>439</b>                         | <b>751</b>                         |
| <b>Общо активи</b>                     |                | <b>25,306</b>                      | <b>26,132</b>                      |
| <b>Капиталови</b>                      |                |                                    |                                    |
| Акционерен капитал                     | 7              | 36,675                             | 36,675                             |
| Резерви                                |                | 4                                  | 4                                  |
| Неразпределена печалба/ (загуби)       |                | (11,377)                           | (10,563)                           |
| <b>Общо собствен капитал</b>           |                | <b>25,302</b>                      | <b>26,116</b>                      |
| <br>                                   |                |                                    |                                    |
| Задължения за местни данъци и такси    | 9              | -                                  | 1                                  |
| Търговия и други задължения            | 8              | 5                                  | 15                                 |
| <b>Общо текущи задължения</b>          |                | <b>5</b>                           | <b>16</b>                          |
| <b>Общо пасиви</b>                     |                | <b>5</b>                           | <b>16</b>                          |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>  |                | <b>25,306</b>                      | <b>26,132</b>                      |

Бележките на страници от 6 до 16 са неразделна част от тези финансови отчети.

Симела Мавриду  
Управител

Константинос Палис  
Управител

Аристеидис Матиопулос  
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ЕООД  
Съставител



# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

## ОТЧЕТ за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход

За годината, приключила на 31 декември

В хиляди лева

Бележки

|                                           |    | 2021         | 2020         |
|-------------------------------------------|----|--------------|--------------|
| Приходи от застрахователно обезщетение    |    | -            | 20           |
| Административни разходи                   | 10 | (69)         | (87)         |
| Разходи, свързани с инвестиционните имоти | 11 | (229)        | (372)        |
| Амортизация на инвестиционните имоти      | 4  | (515)        | (515)        |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>     |    | <b>(813)</b> | <b>(954)</b> |
| <b>Финансови разходи</b>                  | 12 | <b>(1)</b>   | <b>(2)</b>   |
| <b>Загуба преди данъка върху доходите</b> |    | <b>(814)</b> | <b>(956)</b> |
| Данък върху доходите                      |    | -            | -            |
| <b>Загуба за годината</b>                 |    | <b>(814)</b> | <b>(956)</b> |
| Друг всеобхватен доход                    |    | -            | -            |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b>   |    | <b>(814)</b> | <b>(956)</b> |

Бележките на страници от 6 до 16 са неразделна част от тези финансови отчети.

Симела Мавриду  
Управител

Константинос Палис  
Управител

Аристеидис Матиопулос  
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ЕООД  
Съставител



# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

## ОТЧЕТ за промените в собствения капитал

| <i>В хиляди лева</i>                     | <b>Собствен капитал</b> | <b>Резерви</b> | <b>Финансов резултат</b> | <b>Общо Капитал</b> |
|------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2020 г.</b>        | <b>35,071</b>           | <b>4</b>       | <b>(9,424)</b>           | <b>25,651</b>       |
| <b>Сделки със собственици</b>            | 1,604                   | -              | -                        | 1,604               |
| Загуба за годината                       | -                       | -              | (1,139)                  | (1,139)             |
| Друг всеобхватен доход за годината       | -                       | -              | -                        | -                   |
| <b>Общ всеобхватен доход за годината</b> | -                       | -              | <b>(1,139)</b>           | <b>(1,139)</b>      |
| <b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>     | <b>36,675</b>           | <b>4</b>       | <b>(10,563)</b>          | <b>26,116</b>       |
| <b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>        | <b>36,675</b>           | <b>4</b>       | <b>(10,563)</b>          | <b>26,116</b>       |
| <b>Сделки със собственици</b>            | -                       | -              | -                        | -                   |
| Загуба за годината                       | -                       | -              | (814)                    | (814)               |
| Друг всеобхватен доход за годината       | -                       | -              | -                        | -                   |
| <b>Общ всеобхватен доход за годината</b> | -                       | -              | <b>(814)</b>             | <b>(814)</b>        |
| <b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>     | <b>36,675</b>           | <b>4</b>       | <b>(11,377)</b>          | <b>25,302</b>       |

Бележките на страници от 6 до 16 са неразделна част от тези финансови отчети.

Симела Мавриду  
Управител

Константинос Палис  
Управител

Аристейдис Матиопулос  
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ЕООД  
Съставител



# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

**За годината, приключила на 31 декември**

*В хиляди лева*

| <i>Бележка</i>                                                          | <b>2021</b>  | <b>2020</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                             |              |                |
| Печалба преди данъци                                                    | (814)        | (1,139)        |
| <i>Корекции за:</i>                                                     |              |                |
| Приходи/разходи от лихви                                                | 1            | -              |
| Амортизация                                                             | 515          | 515            |
|                                                                         | <b>(298)</b> | <b>(624)</b>   |
| <b>Промени в:</b>                                                       |              |                |
| - търговски и други вземания                                            | (21)         | (33)           |
| - търговски и други задължения                                          | 11           | (1,355)        |
| <b>Нетни парични средства от оперативна дейност</b>                     | <b>(10)</b>  | <b>(2,012)</b> |
| <b>Парични потоци от инвестиционни дейности</b>                         |              |                |
|                                                                         | -            | -              |
| <b>Парични потоци от дейности по финансиране</b>                        |              |                |
|                                                                         | -            | -              |
| <b>Нетни парични средства от (използвани в) дейности по финансиране</b> |              |                |
|                                                                         | -            | -              |
| <b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>   | <b>(308)</b> | <b>(408)</b>   |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари                      | 699          | 1,107          |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>            | <b>391</b>   | <b>699</b>     |

12

Бележките на страници от 6 до 16 са неразделна част от тези финансови отчети.

Симела Мавриду  
Управител

Константинос Палис  
Управител

Аристеидис Матиопулос  
Управител

Ангел Узунов- АТХФ ЕООД  
Съставител



# ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

### 1. Обобщение на дейността

Основната дейност на Ей Джи Ай Би Ар и партисипейшънс 4 ЕООД включва сделки с недвижими имоти, покупка – продажба, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиции в ценни книжа.

Дружеството е създадено на 03 декември 2012 г., ЕИК 202341924.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е **AGI-BRE PARTICIPATIONS 4 LIMITED**, Никозия, Кипър. Компанията е част от групата на Алфа Банк.

Основното място на дейност на Компанията е в София. Седалището и адреса за управление на Дружеството е България, София, 99, бул Цариградско шосе.

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

Дружеството няма служители към 31.12.2021 г.

### 2. Значителни счетоводни политики

Дружеството последователно прилага следните счетоводни политики към всички периоди, представени в тези финансови отчети.

#### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Финансовите отчети бяха разрешени за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на **15.../..09/2022**.

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.

#### **Използване на приблизителни оценки, провизии и разчети**

При прилагането на счетоводната политика на Дружеството, които са описани в бележка 3, директорите са длъжни да правят преценки (различни от тези, които включват оценки), които имат значително въздействие върху признатите суми и да правят оценки и предположения за балансовите суми на активите и пасивите, които не са лесно очевидни от други източници. Оценките и свързаните с това предположения се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за уместни. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Оценките и базисните допускания се преразглеждат текущо. Ревизиите на счетоводните разчети се признават (1) в периода, в който се ревизира приблизителната оценка, ако преразглеждането засяга само този период, или (2) в периода на преразглеждането и бъдещите периоди, ако преразглеждането засяга както текущите, така и бъдещите периоди.

#### *и) Критични преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството*

Следват критичните преценки, освен тези, които включват оценки (които са представени отделно по-долу), които директорите са направили в процеса на прилагане на счетоводната политика на Дружеството и които имат най-значим ефект върху сумите, признати във финансовите отчети.

#### **Оценяване на справедливите стойности**

При измерване на справедливата стойност на даден актив или пасив Дружеството използва пазарни наблюдавани данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархия на справедливата стойност въз основа на вложените материали в техниката за оценяване е, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) 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: входи 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 пренасочват към функционалната валута по обменния курс към тази дата.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се оценяват по справедлива стойност, се пренасочват 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 пренасочват. Разликите в чуждестранна валута, възникващи при пренасочването, се признават в печалбата или загубата.

## **ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД**

В сила от 1998 г. курсът български лев (BGN) е фиксиран към Еврото (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. 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.

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

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

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

Регистриран капитал на Дружеството е в размер на 36,674,360,00 лв. Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на акциите, които са издадени.

### 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

***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 изменения на съществуващите стандарти бяха издадени от СМСС и приети от ЕС и които все още не са ефективни:

- Изменения на **МСФО 4 Застрахователни договори "Удължаване на временното освобождаване от прилагане на МСФО 9"**, приети от ЕС на 16 декември 2020 г. (срокът на годност за временното освобождаване от МСФО 9 беше удължен от 1 януари 2021 г. до годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- Изменения на **МСФО 9 "Финансови инструменти"**, **МСС 39 "Финансови инструменти: признаване и оценяване"**, **МСФО 7 "Финансови инструменти: оповестявания"**, **МСФО 4 "Застрахователни договори"** и **МСФО 16 "Лизинг"** - Реформа на референтния лихвен процент — Фаза 2, приета от ЕС на 13 януари 2021 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.).

***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;

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

- **МСФО 17 "Застрахователни договори"** включително изменения на МСФО 17 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- Изменения на **МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.);
- **Изменения на МСС 16 "Имоти, машини и оборудване"** - Постъпления преди предназначение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- Изменения на **МСС 37 "Провизии, условни задължения и условни активи"** - Обременяващи договори — Разходи за изпълнение на договор (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- **Изменения на МСФО 3 "Бизнес комбинации"** - Позоваване на концептуална рамка с изменения на МСФО 3 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);

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

- **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 различни стандарти поради "Подобрения на **МСФО (цикъл 2018 – 2020 г.)**" в резултат на годишния проект за подобрене на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41) предимно с оглед премахване на несъответствията и изясняване на формулировките (Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 са ефективни за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Изменението на МСФО 16 разглежда само илюстративен пример, така че не се посочва ефективна дата.)

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

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

Според прогнозите 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

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

- Оборудване 6,67 години
- Машини и съоразения 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

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

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

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 капитала.

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.

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. Инвестиционни имоти

*В хиляди лева*

|                                      | Земя   | Сграда | Общо   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b> | 17,156 | 12,866 | 30,022 |
| Салдо към 1 януари 2020 г.           | 17,156 | 12,866 | 30,022 |
| Новопридобити                        | -      | -      | -      |
| <b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b> | 17,156 | 12,866 | 30,022 |
| <b>Отчетна стойност</b>              |        |        |        |
| Салдо към 1 януари 2021 г.           | 17,156 | 12,866 | 30,022 |
| Новопридобити                        | -      | -      | -      |
| <b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b> | 17,156 | 12,866 | 30,022 |

*В хиляди лева*

|                                          | Земя | Сграда  | Общо    |
|------------------------------------------|------|---------|---------|
| <b>Амортизация и загуби от обезценка</b> |      |         |         |
| <b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>     | -    | (4,126) | (4,126) |
| Салдо към 1 януари 2020 г.               | -    | (4,126) | (4,126) |

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

|                                      |               |                 |                 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Амортизация за годината              | -             | (515)           | (515)           |
| <b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b> | -             | <b>(4,641)</b>  | <b>(4,641)</b>  |
| Салдо към 1 януари 2021 г.           | -             | (4,641)         | (4,641)         |
| Амортизация за годината              | -             | (515)           | (515)           |
| <b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b> | -             | <b>(5,155)*</b> | <b>(5,155)*</b> |
| <b>Балансови суми</b>                |               |                 |                 |
| <b>На 31 декември 2019 г.</b>        | 17,156        | 8,740           | 25,896          |
| <b>На 31 декември 2020 г.</b>        | 17,156        | 8,225           | 25,381          |
| <b>На 31 декември 2021 г.</b>        | <b>17,156</b> | <b>7,711</b>    | <b>24,867</b>   |

\*в резултат от закръгление към хил. лева се явява аритметично не равнение

Със решение No 60 от 13 януари 2017 г. по търговско дело по несъстоятелност No 8936/2012 Софийски градски съд, група VI-1, одобри план за реструктуриране, приет от кредиторите на "Кестрел Инвестмънт България" АД на 14 ноември 2016 г. Съгласно съдебното решение и одобрения реорганизационния план като основен кредитор на "Кестрел Инвестмънт България" АД дружеството придобива част от активите си, като продава на търговско предприятие. От 31/12/2021 г. е направена експертна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на придобитите имоти. Общата справедлива стойност на придобитите инвестиционни имоти възлиза на 15,744 х.евро (30 793 х.лв.). Оценяването на справедливата стойност за земята е категоризирано като справедлива стойност от ниво 3 въз основа на вложените материали към използваната техника за оценяване. Справедливата стойност се изчислява с помощта на остатъчния метод.

#### 4. Инвестиции в дъщерни дружества

| <b>Инвестиции в дъщерни дружества</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Кестрел Ентърпрайз ЕООД               | 1 856       | 1 856       |
| Обезценка на инвестиции в дъщерни     | (1 856)     | (1 856)     |
|                                       | -           | -           |

Дружеството придобива като част от търговско предприятие на "Кестрел Инвестмънт България" АД собственост на акциите на "Кестрел Ентърпрайз" ЕООД. Капиталът на дъщерното дружество е под формата на собственост на идеални части от имот със собственост с болница - общинска собственост. Поради силни съмнения относно възможността за разпореждане с активите на дъщерното дружество - инвестицията в капитала на "Кестрел Ентърпрайз" е нарушена на 100%.

#### 5. Търговски и други вземания

| <i>В хиляди лева</i>                          | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Алфа Риъл Естейт България ЕООД                | -                       | 3                       |
| Плащания по сметка на Кестрел Инвестмънт ЕООД | 27                      | 20                      |
| Депозит за съдебни спорове ВКС                | -                       | 19                      |
| ДДС за възстановяване                         | 18                      | 7                       |
| Предплатени разходи                           | 3                       | 3                       |
|                                               | <b>48</b>               | <b>52</b>               |

#### 6. Парични средства и парични еквиваленти

| <i>В хиляди лева</i>                         | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Настояване в банкови сметки в Пощенска банка | 391                     | 699                     |
|                                              | <b>391</b>              | <b>699</b>              |

През юни 2021 г. Българска агенция за кредитен рейтинг (BCRA) потвърди BBB+- дългосрочния рейтинг на Postbank, със стабилна перспектива.

#### 7. Акционерен капитал

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

Дружеството е учредено през 2012 г. с акционерен капитал от 2 х.лв., разделен на 200 акции с номинална стойност 10 лева, която е напълно платена. Едноличен собственик на акционерния капитал е AGI BRE Участия 4 Limited, Никозия, Кипър. На 17.12.2013 г. в съответствие с решение на едноличен собственик акционерният капитал се увеличава до сума от 11 750 лв., разделена на 1175 акции с номинална стойност 10 лв. На 13.12.2017 г. в съответствие с решение на едноличен собственик акционерният капитал се увеличава до сума от 33 249 710 лева, разделена на 3 324 971 броя акции с номинална стойност 10 лв. На 18/02/2019 г. в съответствие с решение на едноличен собственик акционерният капитал се увеличава до сума от 35 070 058,00 лв., разделена на 3 507 058 броя акции с номинална стойност 10 лв. На 11/02/2020 с решение на едноличния собственик капитала на дружеството е увеличен до 36 674 360,00 лева, разпределени в 3 667 436 дяла всеки със стойност от 10 лев.

### 8. Търговски и други задължения

| <i>В хиляди лева</i>      | <b>31<br/>декември<br/>2021</b> | <b>31<br/>декември<br/>2020</b> |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Търговски задължения      | 5                               | 7                               |
| Разходи за бъдещи периоди | -                               | 8                               |
|                           | <b>5</b>                        | <b>15</b>                       |

### 9. Задължения за местни данъци и такси

| <i>В хиляди лева</i> | <b>31<br/>Декември<br/>2021</b> | <b>31<br/>Декември<br/>2020</b> |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Местни данъци        | -                               | 1                               |
| Такса смет           | -                               | -                               |
|                      | <b>1</b>                        | <b>1</b>                        |

### 10. Административни разходи

| <i>В хиляди лева</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Оценка               | -           | -           |
| Одит                 | 4           | 17          |
| Услуги по управление | 64          | 75          |
| Други разходи        | 1           | 116         |
|                      | <b>69</b>   | <b>208</b>  |

### 11. Разходи, свързани с поддържането на инвестиционни имоти

| <i>В хиляди лева</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Застраховка          | 5           | 5           |
| Местен данък         | 54          | 119         |
| Такса боклук         | 170         | 290         |
|                      | <b>229</b>  | <b>414</b>  |

### 12. Финансови разходи

| <i>В хиляди лева</i>          | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Валутно курсов обменен разход | (1)         | (1)         |
| Банкова трансакционна такса   | -           | (1)         |
|                               | <b>(1)</b>  | <b>(2)</b>  |

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

### 13. Управление на финансовия риск

В своите операции Дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен риск и лихвен риск. Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е насочена към минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

#### *i) Валутен риск*

Повечето от сделките на Дружеството се извършват в български лева (BGN). Фирмата работи в България и не е изложена на валутен риск, произтичащ от покупки, продажби или кредити, деноминирани в EUR.

#### *ii) Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е да сведе до минимум експозициите на лихвения паричен риск върху дългосрочното и краткосрочното финансиране. Следователно заемите обикновено са в Euribor плюс фиксирана марка нагоре.

Към отчетната дата дружеството няма финансови инструменти оказващи отражение на лихвеният профил на Дружеството.

#### *iii) Кредитен риск*

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не изпълни договорните си задължения, и произтича основно от инвестиции във финансови инструменти, както по споразумение за Цесия, по силата на което Дружеството в качеството си на цесионер придобива от Алфа банка, действаща в качеството си на Възложител вземанията на Green Invest Bulgaria по договори за заем. Просрочените вземания по Споразумението за прекратяване са обезценени със 100% обезценен процент и балансовата стойност на представителите на финансовите активи нетната кредитна експозиция, която към датата на отчитане е:

| <i>В хиляди лева</i>                   | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Парични средства и парични еквиваленти | 391         | 699         |
| Търговия и други вземания              | 48          | 52          |
|                                        | <b>439</b>  | <b>751</b>  |

Няма значителни лихвоносни финансови активи и пасиви и следователно лихвеният риск се счита за незначително.

#### *iv) Ликвиден риск*

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от Дружеството, да не може да изпълни задълженията си.

Дружеството управлява нуждите си от ликвидност, като наблюдава плащанията по обслужване на планиран дълг за пасиви, както и прогнозира парични входящи и изходящи потоци, дължими в ежедневната дейност. Разумното управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и осигуряване на достъп до допълнителни финансиране чрез кредити и за закриване на пазарни позиции.

#### *v) Управление на капитала*

Политиката на ръководството е да поддържа силна капиталова база, що се отнася до поддържането на собствениците и доверието на пазара и поддържането на бъдещото развитие на бизнеса.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

## ЕЙ ДЖИ АЙ - БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

### 12. Свързани лица

Едноличен собственик на акционерния капитал е AGI-BRE УЧАСТИЯ 4 LIMITED, Никозия, Кипър.

Дружеството е част от групата Алфа Банк

| <i>В хиляди лева</i>            | <b>Сделки</b> | <b>31 декември 2021 г.</b> |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|
| Алфа Риъл Естейтс България ЕООД | (64)          | -                          |
|                                 |               | -                          |

| <i>В хиляди лева</i>            | <b>Сделки</b> | <b>31 декември 2020 г.</b> |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|
| Алфа Риъл Естейтс България ЕООД | (78)          | (2)                        |
|                                 |               | (2)                        |

### 13. COVID-19 и предположение за действащо предприятие

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 установената в страната епидемиологична ситуация.

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.

### 14. Събития след отчетния период

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

София

Дата: 15/09/2022

Симела Мавриду  
Управител

Константинос Палис  
Управител

Аристеидис Матиопулос  
Управител

Ангел Узунов – АТХФ ЕООД  
Съставител

