

АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

Финансови отчети

За годината, приключила на 31 декември 2023

Съдържание

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

За годината, приключила на 31 декември 2023

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2023	31 декември 2022
Актив			
Дългосрочни материални активи	6	-	-
Нетекущи търговски вземания	7	1	1
Отложени данъчни активи		3	1
Общо нетекущи активи		4	2
Търговски и други вземания	7	907	669
Парични средства и парични еквиваленти	9	147	362
Общо Текущи активи		1 054	1 031
Общо активи		1 058	1 033
Капитал			
Основен капитал	10	150	150
Неразпределена печалба		845	856
Общ собствен капитал		993	1 006
Пасиви			
Търговски и други задължения	13	51	25
Други данъчни задължения	14	14	2
Общо текущи пасиви		65	27
Общо пасиви		65	27
Общ собствен капитал и пасиви		1 058	1 033

Бележките на страници 6—21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21 /09/2024 г.
от:

Диана Трифонова

Управител

Евгениос Пападатос

Управител

Ангел Узунов – АТХФ
ЕООД

Съставител

За годината, приключила на 31 декември 2023

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, приключила на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2023	2022
Приход	3	351	276
Амортизация	7	-	(1)
Амортизация на активи с право на ползване	12	-	(8)
		351	267
Заплати и административни разходи	4	(364)	(310)
Резултати от оперативните дейности		(13)	(43)
Печалба преди данък върху дохода		(13)	(43)
Разходи за данък върху дохода	5	-	-
Печалба за периода		(13)	(43)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(13)	(43)

Бележките на страници 6—21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21 /09/2024 г. от:

Диана Трифонова

Евгениос Пападатос

Ангел Узунов – АТХФ
ЕООД

Управител

Управител

Съставител

За годината, приключила на 31 декември 2023

Отчет за промените в собствения капитал

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Основен Капитал	Неразпределена печалба	Общо Капитал
Баланс към 01 януари 2022		150	899	1049
Печалба за годината		-	(43)	(43)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход			(43)	(43)
Сделки със собственици на Дружеството		-	-	-
Баланс към 31 декември 2022	10	150	856	1006
Баланс към 01 януари 2023		150	856	1006
Печалба за годината		-	(13)	(13)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общ всеобхватен доход			(13)	(13)
Сделки със собственици на Дружеството		-	-	-
Баланс към 31 декември 2023	10	150	843	993

Бележките на страници 6—21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21 /09/2024 г. от:

Диана Трифонова

Управител

Евгениос Пападатос

Управител

Ангел Узунов – АТХФ
ЕООД

Съставител

За годината, приключила на 31 декември 2023

Отчет за паричните потоци

За годината, приключила на 31 декември

В хиляди лева

Бележка

2023

2022

Парични потоци от оперативна дейност

Печалба преди данъци

(13)

(43)

Корекции за:

Амортизация

-

1

(13)

(42)

Промени в:

- търговски и други вземания

(238)

(635)

- търговски и други задължения

36

(14)

Нетни парични средства от оперативна дейност

(215)

(649)

Парични потоци от продажба на инвестиционен имот

Нетни парични потоци от продажба на инвестиционен имот

-

-

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

(215)

(691)

Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари

362

1 053

Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември

8

147

362

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

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21 /09/ 2024 г. от:

Диана Трифонова

Евгениос Пападатос

Ангел Узунов – АТХФ
ЕООД

Управител

Управител

Съставител

1) Обща информация за дружеството

Алфа Риъл Естейт България ЕООД (Дружеството) е частно дружество с ограничена отговорност. Дружеството е със седалище в Република България и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с идентификационен код 175259574. Адресът на седалището на Дружеството е бул. "Цариградско шосе" 99, гр. София, България. Дружеството е част от Алфа Банк Груп в България. Единоличен собственик на капитала на Алфа Риъл Естейт ЕООД е фирмата Алфа Астика Акинита А.Е. със седалище в Гърция.

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

2) Основа за подготовка**а) Декларация за съответствие**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на Дружеството на 21/09/2024 г.

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

2.1) Общи съображения

Финансовите отчети се изготвят на принципа на историческата стойност. Базите за оценяване са по-подробно описани в счетоводната политика по-долу.

При изготвянето на тези финансови отчети ръководството е направило преценки, оценки и предположения, които влияят върху прилагането на счетоводната политика на Дружеството и отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати може да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат непрекъснато. Ревизиите на оценките 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 платени или възстановени от данъчните власти през текущия и бъдещия период. Оценка се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията относно наличието на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да възникнат с данъчните органи и др. Бъдещи данъчни ревизии, промени в данъчното законодателство и размера на действително реализираната облагаема печалба могат да доведат до корекция на размера на активите и пасивите за текущ и отсрочен данък и на данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която станат 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 от повече, но не само, 12 месеца след края на отчетния период.

За годината, приключила на 31 декември 2023

2. Важни счетоводни политики (продължение)**Използване на преценки и оценки**

При прилагането на счетоводната политика на Дружеството, която е описана в бележка 3, директорите са длъжни да правят преценки (различни от тези, включващи оценки), които оказват значително влияние върху признатите суми, и да правят оценки и предположения за балансовите стойности на активите и пасивите, които не са лесно очевидни от други източници. Оценките и свързаните с тях допускания се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за релевантни. Действителните резултати може да се различават от тези оценки.

Оценките и основните допускания се преразглеждат непрекъснато. Ревизиите на счетоводните приблизителни оценки се признават (1) в периода, в който приблизителната оценка е ревизирана, ако ревизията засяга само този период, или (2) в периода на ревизията и бъдещи периоди, ако ревизията засяга както текущия, така и бъдещия период.

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

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

Оценяване на справедливите стойности

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми на пазара данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархия на справедливите стойности въз основа на входните данни в техниката за оценка, както следва:

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

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

2.4. Валутни транзакции

Транзакциите в чуждестранна валута се превеждат във функционалната валута на Дружеството по обменни курсове към датите на сделките. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към отчетната дата, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към тази дата.

За годината, приключила на 31 декември 2023

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се оценяват по справедлива стойност, се преобразуват във функционалната валута по обменния курс към датата на определяне на справедливата стойност. Непаричните позиции в чуждестранна валута, които се измерват по отношение на историческата стойност, не се преобразуват. Разликите в чуждестранни валути, възникнали при преобразуването, се признават в печалбата или загубата.

От 1998 г. курсът на българския лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Приложимият обменен курс е 1.95583 лева / 1.0 евро

2.5. Обезценка

Финансов актив, който не е класифициран по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценява на всяка отчетна дата, за да се определи дали има обективни доказателства, че е обезценен. Финансовият 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) на загубата е оказало въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци на актива, които могат да бъдат надеждно оценени.

Обективните доказателства, че финансовите активи са обезценени, могат да представляват неизпълнение от страна на длъжника, реструктуриране на дължима на дружеството сума при условия, които то не би счело за друго, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащанията, икономически условия, които корелират с неизпълнение.

При обезценка Дружеството използва исторически тенденции на вероятността от неизпълнение, времето на възстановяване и размера на понесената загуба, коригирани за преценката на ръководството дали текущите 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, оценена по амортизирана стойност, като се признава разликата между неговата балансова стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани по първоначалния ефективен лихвен процент. Загубите се признават в печалбата или загубата и се отразяват в сметка за провизии срещу заеми и вземания или ценни книжа, държани до падеж. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава. Когато събитие, настъпило след обезценката, намали признатата загуба от обезценка, намаляването на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява нефинансовите активи за обезценка, особено инвестиционни имоти. При оценката дали има индикации, че даден актив може да бъде обезценен, се вземат предвид както външните, така и вътрешните източници на информация. Загубата от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност.

Възстановимата стойност на актива е по-високата от стойността му в употреба и справедливата му стойност минус разходите за продажба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се използва методът на дисконта 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 продажба) при организирана сделка между пазарни участници.

За годината, приключила на 31 декември 2023

2. Важни счетоводни политики (продължение)

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се възстановява, ако е настъпила промяна в оценките, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива след последното признаване на загубата от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, дължаща се на сторниране на загуба от обезценка, не трябва 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 своя отчет за финансовото състояние, когато стане страна по договорните клаузи на инструмента.

Отписването на финансови активи се случва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато правата за получаване на парични потоци от инвестициите изтичат или значителна част от рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени. 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 правно приложимо право да приспадне признатите суми и възнамерява или да уреди на нетна база, или да реализира актива едновременно с уреждането на пасивите.

Финансовите активи са парични средства и парични еквиваленти.

2.7. Собствен капитал

Уставният капитал на дружеството е в размер на 150 000 лв. Акционерният капитал на Дружеството се определя, като се използва номиналната стойност на емитирани акции. Акционерният капитал е разпределен в 3000 равни акции на стойност 50 лева всяка.

2.8. Свързани лица

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

а) Крайното дружество майка Alpha Bank и субектите, които представляват дружеството или крайното дружество майка:

дъщерно дружество, съвместно предприятие, асоцииран или план за обезщетения след приключване на трудовите правоотношения,

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

3. Промени в МСФО

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

За годината, приключила на 31 декември 2023

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

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

Дружеството очаква, че приемането на тези нови стандарти, измененията на съществуващите стандарти и новите тълкувания няма да имат 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 счетоводното отчитане на хеджирането към портфейл от финансови активи или пасиви съгласно **МСС 39: "Финансови инструменти: признаване и оценяване"** няма да повлияе значително на финансовите отчети, ако се прилага към датата на баланса.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имущество, държано за получаване на доход от наем или увеличаване на капитала, или и двете, но не и за продажба в хода на обичайната стопанска дейност, използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели. Имот, който се строи за бъдещо ползване като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на изграждане. Земя, придобита с намерение за изграждане на инвестиционни имоти, се отчита като инвестиционен имот при придобиване.

Инвестиционният имот първоначално се признава по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива. Впоследствие инвестиционният имот се оценява по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Последващи разходи се признават върху балансовата стойност на позицията, когато увеличава бъдещата икономическа полза. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата, както са направени.

Очакваният полезен живот е както следва:

- Сгради 25 години
- Оборудване 6,67 години
- Тела и фитинги 4 години

Земята не се амортизира, но се тества за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и при необходимост се правят подходящи корекции на всяка отчетна дата. Печалбите и загубите от продажбата на активи се определят чрез сравняване на постъпленията от продажбата и балансовата стойност. Те са включени в отчета за приходите и разходите.

2.8. Финансови инструменти

Финансови инструменти

Първоначално признаване

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

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

2.8.1 Последващо оценяване на финансови активи

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

На всяка отчетна дата Дружеството признава провизия за загуби за очаквани кредитни загуби по финансови активи.

2.8.2 Последващо оценяване на финансовите пасиви

Дружеството носи финансови задължения по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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

Отписване на финансови задължения

Дружеството отписва финансово задължение (или част от него), когато договорните му задължения са изпълнени, отменени или изтекли.

В случаите, когато финансов пасив се заменя с друг със съществено различни условия, замяната се отчита като погасяване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов.

Същото важи и в случаите на съществено изменение на условията на съществуващ финансов пасив или на част от него (независимо дали се дължи на финансовите затруднения на длъжника). Условията се считат за съществено различни, ако дисконтираната настояща стойност на паричните потоци по новите условия (включително всички платени такси след

За годината, приключила на 31 декември 2023

приспадане на получените такси), дисконтирана с помощта на първоначалния ефективен лихвен процент, е най-малко 10 % различна от настоящата стойност на оставащите парични потоци по първоначалния финансов пасив.

В случаите на отписване разликата между балансовата стойност на финансовия пасив (или част от финансовия пасив), погасен или прехвърлен на друга страна, и платеното възнаграждение, включително всички прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата.

Прихващане на финансови активи и финансови пасиви

Финансовите активи и пасиви се компенсират, а нетната сума се представя в баланса, само в случаите, когато Дружеството има както законното право, така и намерението да ги уреди на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху дохода включва размера на отложените и текущите данъци.

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

Текущият данък е очакваният данък, дължим или подлежащ на вземане върху облагаемия доход или загуба за годината, като се използват данъчните ставки, приети към датата на баланса, и всяка корекция на данъка, дължим за предходната година. Отсроченият данък се признава по отношение на временни разлики между балансовите стойности 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 бъдат приложени към временните разлики, когато обрнат ефекта, въз основа на законите, които са били приети или по същество приети към отчетната дата.

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

Отсрочен данъчен актив се признава за неизползвани данъчни загуби, данъчни кредити и подлежащи на приспадане временни разлики, доколкото е вероятно бъдещите облагаеми печалби, срещу които могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат на всяка отчетна дата и се намаляват до степен, в която вече няма вероятност бъдещите ползи да бъдат реализирани.

2.11. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи се състоят от приходи от лихви и разходи, признати в отчета за приходите и разходите за всички лихвоносни финансови активи и пасиви.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, сторниране на дисконтирани 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 финансови приходи или финансови разходи в зависимост от това дали промените във валутния курс представляват нетна печалба или нетна загуба.

За годината, приключила на 31 декември 2023

3) Приходи*В хиляди лева*

	2023	2022
Основни и други услуги	351	276
	351	276

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

4) Заплати и административни разходи*В хиляди лева*

	2023	2022
Разходи за заплати	219	220
Одиторски, правни, счетоводни и други (изследователски) услуги	107	66
Наем на офис	-	1
Почистващи услуги	6	6
Поддръжка	10	10
Застрахователни услуги	2	2
Други разходи	20	6
	364	310

5) Разходи за данък върху дохода*В хиляди лева*

	2023	2022
Данък върху дохода, признат в печалбата или загубата		

За годината, приключила на 31 декември 2023

Текущи разходи за данък върху дохода	-	-
Разходи за отсрочени данъци	-	-
Общо разходи за данък върху дохода	-	-

Изчисляване на ефективния данък за периода:

В хиляди лева

	2023	2022
Печалба преди данъци	(13)	(43)
Корпоративен данък (10%) + корекция за данъчни цели	1	4
Данъчен ефект на неподлежащите на приспадане разходи	-	-
Отмяна на отсрочени данъци	(1)	(4)
Данъчно начисление за периода	-	-
Ефективна данъчна ставка	-%	-%

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от данъчните власти до изтичане на 5 години от края на годината, в която е подадена или е трябвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъци или санкции в съответствие с тълкуването на данъчното законодателство. Ръководството на Дружеството не е запознато с никакви обстоятелства, които могат да доведат до условна допълнителна отговорност в това отношение. Ръководството не очаква през следващите 5 години положително развитие на дейността в обеми, предполагащи използване на данъчен актив върху така формираната финансова загуба за периода.

6) Дългосрочни материални активи

	Собствени дълготрайни активи	Общо дълготрайни материални активи
В хиляди лева		

Отчетна стойност

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

Салдо към 1 януари 2023 г.	2	2
----------------------------	---	---

За годината, приключила на 31 декември 2023

Новопридобити/(отписани)	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	2	2

Загуби от амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2022 г.	1	1
Амортизация за годината	1	1
Отписана амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	2	2
Салдо към 1 януари 2023 г.	2	2
Амортизация за годината	-	-
Отписана амортизация		
Салдо към 31 декември 2023 г.	2	2

Балансови стойности

Към 31 декември 2022 г.	-	-
Към 31 декември 2023 г.	-	-

7) Търговски и други вземания**В хиляди лева**

	2023	2022
Гаранционен депозит за нетекущи вземания по дългосрочен лизингов договор	1	1
Вземания от свързани лица (приложение 15)	888	651
Вземания, клиенти и доставчици	8	7
Авансово платен корпоративен данък	11	11
	908	670

Вземанията от свързани лица не са просрочени.

За годината, приключила на 31 декември 2023

31/12/2022	МСС 39	Прекласификация по МСФО 9						
Отчет за финансовото състояние	Балансова стойност МСС 39 в хиляди лева	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Категория на измерване	Корекции на FVOCI	Корекции на FVOPL	Амортизирана стойност в хиляди лв.	
Нетекущи финансови активи								
Нетекущи търговски вземания	1	Нетекущи търговски вземания	Финансови активи	амортизирани разходи	-	-	1	
			Финансови активи	FVOCI	-	-	-	
			Финансови активи	ФВОПЛ	-	-	-	
Текущи финансови активи								
Търговски и други вземания	901	Търговски и други вземания	Финансови активи	амортизирани разходи	-	-	901	
Предсрочни плащания и разноски за бъдещи периоди	6	Предсрочни плащания и разноски за бъдещи периоди	Финансови активи	FVOCI	-	-	6	
			Финансови активи	ФВОПЛ	-	-	-	
Отчет за финансовото състояние	908		Прекласифицирани финансови позиции		-	-	908	

8) Парични средства и парични еквиваленти

За годината, приключила на 31 декември 2023

В хиляди лева

	2023	2022
Пари в брой по разплащателни сметки	147	362
	147	362

Паричните средства и паричните еквиваленти са 147 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Средствата са по банкови сметки в Юробанк - срочен кредитен рейтинг на Българска пощенска банка (Юробанк) според оценката на Саа2 на БАКР.

9) Капитал и резерви

	Основен капитал			
	Дялове		(в хиляди лв.)	
	2023	2022	2023	2022
Към 1 януари	750	750	150	150
Към 31 декември	750	750	150	150

Пряк едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2023 г. е Alpha Astika Akinita, Гърция. Крайната компания-майка е Alpha Bank A.E., Гърция.

10) Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2023	2022
Търговски и други задължения	14	9
Разпоредби за неизползван годишен отпуск	37	15
	51	25

Всички търговски и други задължения са дължими в рамките на 6 месеца след отчетната дата.

31/12/2022	МСС 39	Прекласификация по МСФО 9					
Отчет за финансовото състояние	Балансова стойност МСС 39 в хиляди лева	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Категория на измерване	Корекции на FVOCI	Корекции на FVOPL	Амортизирана стойност в хиляди лв.
Нетекущи задължения							
Търговски задължения	51		Финансови пасиви	амортизирани разходи	-	-	51

За годината, приключила на 31 декември 2023

		Финансови пасиви	ФВОПЛ	-	-	-
Отчет за финансовото състояние	51	Прекласифицирани финансови позиции	-	-	-	51

11) Управление на финансовия риск

Преглед

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

- 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 и управлението на капитала на Дружеството. В тези финансови отчети са включени допълнителни количествени оповестявания.

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

Кредитен риск

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да срещне затруднения при изпълнението на задълженията, свързани с финансовите му задължения, които се уреждат чрез предоставяне на парични средства или друг финансов актив. Подходът на Дружеството към управлението на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че то винаги ще разполага с достатъчно ликвидност, за да посрещне задълженията си, когато е необходимо, както при нормални, така и при стресови условия, без да понася неприемливи загуби или да рискува да навреди на репутацията на Дружеството.

31 декември 2023

			6									
<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорни парични потоци	месеца или по-малко	6	–	12	1	–	2	–	5	Повече от 5 години

Недеривативни финансови пасиви

За годината, приключила на 31 декември 2023

Търговски и други задължения	51	51	51	-	-	-	-
Данъчно задължение	14	14	14	-	-	-	-
	55	55	55	-	-	-	-

31 декември 2022

<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
Недеривативни финансови пасиви							
Търговски и други задължения	25	25	25	-	-	-	-
Данъчно задължение	2	2	2	-	-	-	-
	27	33	33	-	-	-	-

Поради естеството на основния бизнес, Дружеството управлява своя ликвиден риск чрез поддържане на достатъчни парични и парични еквиваленти, за да изпълни задълженията си, когато станат изискуеми.

Пазарен риск

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

Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на сделките в български лев или евро, като българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството няма лихвоносни кредити, така че не е изложено на лихвен риск.

12) Управление на финансовия риск

Управление на капитала

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запази способността на Дружеството да продължи да действа, за да осигури възвръщаемост за акционерите и ползи за другите заинтересовани страни, както и да поддържа оптимална капиталова структура за намаляване на цената на капитала.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

За годината, приключила на 31 декември 2023

13) Други данъчни задължения*В хиляди лева***Местни данъци и ДДС**

2023	2022
14	2
14	2

14) Свързани лица

Тип на релацията/ Вид на операцията

Сделките между "Алфа Риъл Естейт България" ЕООД и свързаните с него лица са извършени в нормалния ход на дейността при условия, които са при справедливи условия. За 2019 г. дружеството няма сделки с дружеството майка. В края на годината нямаше отворени позиции между Alpha Real Estate и компанията-майка.

*Следните сделки със свързани лица се състоят от:**В хиляди лева*

Закупуване на услуги

Продажба на услуги

2023	2022
-	-
351	276

*Следните сделки със свързани лица се състоят от:**В хиляди лева*

Текущи вземания – необезценени

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

Задължения

2023	2022
146	16
742	635
-	-

15) Събития след датата на отчитане

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

За годината, приключила на 31 декември 2023

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 нейното разпространение в световен мащаб може да доведе до влошаване на бизнес средата.

Ръководството следи развитието на военния конфликт в Украйна и неговото въздействие върху европейската икономика и в частност върху българската икономика. Понастоящем се очаква това влияние да предполага повишаване на инфлационните индекси.

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

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