

ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	1
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	2
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	4
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	5

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2017	31 декември 2016
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти		29 793	-
Общо нетекущи активи		29 793	-
Финансови активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия		1 856	-
Общо нетекущи активи		1 856	-
Текущи активи			
ДДС за възстановяване		3	-
Пари и парични еквиваленти	5	3	31 169
Други текущи активи	3	-	696
Общо текущи активи		6	31 865
Общо активи		31 655	31 865
Собствено капитал			
Регистриран капитал	6	12	12
Резерви		16	16
Натрупана загуба		(119)	(65)
Общо собствен капитал		(91)	(37)
Нетекущи пасиви			
Заеми от кредитни институции		31 648	31 648
Общо нетекущи пасиви		31 648	31 648
Търговски и други задължения	4	98	254
Общо текущи пасиви		98	254
Общо пасиви		31 746	31 902
Общо собствен капитал и пасиви		31 655	31 865

Бележките на страници 5 до 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Емануил Нисиотакис
Управител

Дани Джуров
Изготвил



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

В хиляди лева	Бележки	2017	2016
Административни разходи	7	(48)	(41)
Резултат от дейността		(48)	(41)
Финансови приходи		2	
Финансови разходи		(8)	(3)
Загуба преди данъци		(54)	(44)
Отсрочен данък		-	(2)
Загуба за периода		(54)	(46)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(54)	(46)

Бележките на страници 5 до 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Емануил Нисиотакис
Управител

Дани Джуров
Изготвил



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

В хиляди лева	Бележки	Собствен капитал	Натрупани загуби	Общо
Баланс на 01 януари 2016		28	(19)	9
Загуба за периода			(46)	(46)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Сделки със собствениците		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода			(46)	(46)
Баланс към 31 декември 2016		28	(65)	(37)
Баланс към 1 януари 2017		28	(65)	(37)
Загуба за периода			(54)	(54)
Друг всеобхватен доход за периода			-	-
Сделки със собствениците			-	-
Общо всеобхватен доход за периода			(54)	(54)
Баланс на 31 Декември 2017		28	(119)	(91)

Бележките на страници 5 до 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Емануил Нисиотакис
Управител

Дани Джуров
Изготвил

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

В хиляди лева

Бележки

		2017	2016
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици			(9)
Възстановено ДДС		11	4
Парични потоци от оперативна дейност		11	(5)
Паричен поток от инвестиционната дейност			
Плащания свързани с инвестиционни имоти		(29 793)	
Плащания свързани с дъщерни предприятия		(1 856)	
Други парични потоци от инвестиционна дейност	8	478	(478)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност		(31 171)	(478)
Паричен поток от финансова дейност			
Финансови разходи		(7)	(3)
Валутни разлики		1	
Получени заеми			31 648
Нетен паричен поток от финансова дейност		(6)	31 645
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		(31 166)	31 162
Пари и парични еквиваленти на 01 януари		31 169	7
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	5	3	31 169

Бележките на страници 5 до 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Емануил Нисиотакис
Управител

Дани Джуров
Изготвил



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЕООД е покупко-продажба на недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиции в ценни книжа.

Дружеството е основано на 03 декември 2012, ЕИК 202341924.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЛИМИТИД“ Никозия, Кипър. Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Седалището на дружеството е в гр. София. Адресът на управление на дружеството е България, София, бул. „Цариградско шосе“ 99.

Дружеството се управлява и представлява от Константинос Палис, Симела Мавриду и Емануил Нисиотакис.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

Счетоводните политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 06.06.2018.

2.2. Общи положения

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички представени суми са закръглени до хиляда, освен ако не е упоменато друго.

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят при прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Оценка и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана. Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет за 2017, се съдържа в следните бележки:

Бележка 4 – Инвестиционни имоти

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че Дружеството ще продължи да осъществява дейност в обозримо бъдеще след датата на финансовия отчет. Дружеството има пълна подкрепа на компанията- майка.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

Финансовия отчет на Дружеството е оценен във валутата на основната икономическа среда, в която функционира Дружеството (функционална валута). Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството.

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние, се отчитат в печалби и загуби. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена не се преизчисляват. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

От 1998 г. обменния курс на българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производството или доставка на стоки или услуги или за административни цели.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно, че ще се получат бъдещи икономически ползи свързани с използването на актива и когато стойността им може да бъде надеждно измерена. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

Земята не се амортизира, но подлежи на тест за обезценка.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните групи активи.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- Сгради – 25 години
- Стопански инвентар – 6.67 години
- Други- 4 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо. Печалбата или загубата от продажбата на активи се определя чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива. Те са включени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.6. Лизинг

Компанията е в ролята на наемодател. В случаите, когато всички рискове и ползи от актива се прехвърлят към наемателя, лизинга се класифицира като финансов. Всички други случаи се разглеждат като оперативен лизинг.

Активи, предмет на оперативен лизинг се представят в отчета за финансовото състояние и се амортизират в съответствие с амортизационната политика на дружеството за подобни активи и съгласно изискванията на счетоводните стандарти.

2.7. Обезценка

2.7.1 Обезценка на финансови активи

Компанията прави оценка на притежаваните активи към датата на всеки отчет съгласно методологията и принципите заложи в МСС 39.

Обективни доказателства, че финансовите активи обезценени, може да представляват неизпълнение на задължения от страна на длъжника, реструктуриране на дължимата сума към дружеството при условия, че това не е било разглеждано при други обстоятелства, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите, икономически условия, свързани с просрочия.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност (заеми и вземания) както за конкретен актив, така и на колективно ниво. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими заеми и вземания, които не са предназначени за индивидуална обезценка се тестват за групово обезценка. Активи, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно с активи със сходни характеристики на риска. При обезценка дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за тяхното възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че реалните загуби са по-малки или по-големи, отколкото е определено на база на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

2.7.2 Обезценка на не финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството в частност инвестиционните имоти се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се вземат в предвид външни и вътрешни оценители. Възстановимата стойност на актив е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.8. Финансови инструменти.

2.8.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване. Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Финансови активи за заеми, търговски и други вземания.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни нужди.

2.8.2. Не-деривативни финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече. Финансови пасиви включват заеми, търговски и други задължения.

2.8.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 2,000 лева. Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Задълженията за плащане на дивиденди на съдружниците се признават като задължение в отчета за финансовото състояние в периода, в който дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на съдружниците.

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собственения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се

очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Дружеството признава активите и пасивите за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи въз основа на прогнози за сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти в текущия и бъдещите периоди. Оценките се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията за съществуването на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да съществуват с данъчните органи и т.н. Бъдещи данъчни одити, промени в данъчното законодателство и размера на облагаемите Действително реализираната печалба може да доведе до корекция на сумата на активите и пасивите за текущ и отложен данък и в данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която те стават окончателни.

2.10. Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират до тяхната настояща стойност, когато времевата стойност на парите е значителна.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. Не се признава провизия в случаи, когато вероятността за изтичане на икономически ресурс в резултат на настоящи задължения е малка.

2.11. Признаване на приход

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение от продажбата на продукти, стоки или услуги, нетно от данък добавен стойност и предоставени отстъпки.

Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато следните условия са изпълнени:

- Дружеството е прехвърлило към купувача съществените рискове и ползи от собствеността на стоките;
- Дружеството няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките;
- сумата на прихода може да се измери надеждно;
- вероятно е в резултат на транзакцията да се получи възнаграждението;
- свързаните разходи могат да се определят надеждно.

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата.

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

2.12. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват от приходи от лихви.

Финансовите разходи включват разходите за лихви по заеми. Разходите и приходите от лихви се признават в отчета за печалбата или загубата, използвайки метода на ефективната лихва. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи, или като финансови разходи.

2.13. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Външен независим оценител, имайки подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, е изготвила оценката на инвестиционните имоти на Дружеството.

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

2.14 Свързани лица

Съгласно МСС 24 свързано лице е физическо или юридическо лице, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовия отчет. За дружеството, по-специално, свързани лица се считат за:

а) Крайното дружество майка Алфа Банк и всички дъщерни компании, които са съставляват част дружеството:

Дъщерно дружество, съвместно предприятие, съдружник или пенсионен фонд част от групата.

б) Лице или субект, което има контрол, съвместен контрол или значително влияние върху дружеството.

в) Лице и близките му членове на семейството, ако това лице е член на управленски персонал.

3. Нови стандарти и разяснения

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Признание на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет 06/06/2018 (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане 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),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или

съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);

- **Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица”** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

4. Търговски и други вземания

В хиляди лева

31 декември 2017	31 декември 2016
	693
3	3
3	696

Кестрел Инвестмънт

ДДС за възстановяване

5. Търговски и други задължения

В хиляди лева

31 декември 2017	31 декември 2016
	215
98	32
	7
98	254

Кестрел Инвестмънт

Търговски задължения

Начисления за разходи

6. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

31 декември 2017	31 декември 2016
3	-
	31 169
3	31 169

Парични средства в Пощенска банка

Парични средства в Алфа банк

7. Инвестиционни имоти

In thousands of BGN

Земя Сгради Общо

Стойност на придобиване

Към 01 Януари 2016

Стойност към 31 December 2016

Стойност на придобиване

Към 01 Януари 2017

Влезли през периода

Стойност към 31 Декември 2017

15 486	14 307	29 793	
15 486	14 307	29 793	

Амортизация и обезценка

Баланс към 01 Януари 2016

Balance at 31 December 2016

Баланс към 01 Януари 2017

Balance at 31 December 2017

Балансова стойност

Към 01 Януари 2016

Към 31 Декември 2016

Към 31 Декември 2017

15 486	14 307	29 793	

8. Капитал и резерви

Дружеството е регистрирано през 2012 година с капитал 2 хиляди лева, разпределен в 200 дяла с номинална стойност 10 лева всеки, напълно изплатени. Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ- БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър. На 17.12.2013 в съответствие с решение на едноличния собственик на капитала основния капитал е увеличен до общ размер от 11 750 лв., разпределен в 1175 дяла с номинална стойност от 10 лв.

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

In thousands BGN

Кестрел Ентерпрайз

2017

2016

1 856

1 856

10. Административни разходи

В хиляди лева

2017

2016

Разходи за счетоводни услуги

4

5

Разходи по одит

2

1

Разходи за управление

42

35

48

41

11. Други парични потоци от инвестиционна дейност

В хиляди лева

2017

2016

Плащане към НАП съгласно решение на съда

675

(675)

Плащане към Мапекс съгласно решение на съда

10

(10)

Плащане към Строително предприемачески холдинг
съгласно решение на съда

8

(8)

Получено плащане от Адв. Др-во Йонов

(215)

215

478

(478)

12. Управление на финансовия риск

В своята дейност дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен и лихвен риск. Цялостната програма на управлението на дружеството за управление на финансовия риск се фокусира върху минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на дружеството.

(i) Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството извършва операциите си в България и не е изложено на валутно-курсов риск, свързан с продажбите, покупките и заемите в евро, сделките в евро се деноминират.

(ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно и краткосрочно финансиране.

(iii) Кредитен риск

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

В хиляди лева

2017

Пари и парични еквиваленти	3
	<u>3</u>

(iv) *Ликвиден риск*

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията си.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и предоставяне на възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

(v) *Управление на капитала*

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазарите и да се осигури бъдещо развитие на бизнеса.

Дружеството не подлежи на външно наложени изисквания за капитала.

13. Свързани лица

Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 4 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър.

Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

В хиляди лева

	Транзакции 2017	31 декември 2017
Алфа Банк		
Алфа Риъл Естейтс	42	89
	<u>42</u>	<u>89</u>

14. Събития, настъпили след датата на баланса

На 26/03/2018г. капиталът на дружеството е увеличен на 33 250 хил.лв.. Дружеството напълно погасява заемните си задължения.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване 06.06.2018.

София

Дата: 06.06.2018