

Логистичен Парк Перник ЕООД

Финансови отчети

За годината, приключила на 31 декември 2021

Съдържание

Отчет за финансовото състояние

Отчет за печалбата или загубата и други всеобхватни доходи

Отчет за промените в капиталовия капитал

Отчет за паричните потоци

Бележки към финансовите отчети

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Актив			
Инвестиционен имот	5	367	367
Нетекуща активи		367	367
Възстановяване на ДДС	7	5	4
Парични средства и парични еквиваленти	8	87	130
Текущи активи		92	134
Общо активи		459	501
Капиталови			
Акционерен капитал	9	390	390
Неразпределена печалба		(211)	(171)
Общо дялово участие		179	219
Пасиви			
Нетекуща пасиви		-	-
Търговски и други задължения	10	280	282
Текущи задължения		280	282
Общо пасиви		280	282
Общо дялово участие и пасиви		459	501

Бележките по страници от 7 до 21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 15.09.2022


ARISTEIDIS MATHIOPOULOS
Sep 22 2022 10:29 AM

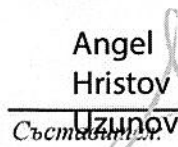
Аристейдис
Матиопулос
Управител


Digitally signed
by SYMELA
MAVRIDOU
Date: 2022.09.21
15:49:14 +03'00'

Симела
Мавриду
Управител

Ангелос Симос
Управител




Digitally signed
by Angel
Hristov Uzunov
Date:
2022.09.20
12:20:05
+03'00'

Ангел
Христов
Узунув
Съставител
Ангел Узунув
АТХФ ЕООД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход

В хиляди лева	Бележка	2021	2020
Оперативни и други разходи	4	(39)	(45)
Резултати от оперативни дейности		(39)	(45)
Финансови приходи (разходи)	6	(1)	(1)
Нетни финансови разходи		(1)	(1)
(Загуба) преди данъка върху дохода		(40)	(46)
Данък върху дохода (разход)	7	-	-
(Загуба) за периода		(40)	(46)
Друг всеобхватен доход за периода, без данък		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(40)	(46)

Бележките на страници от 7 до 21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 15.09, 2022.

ARISTEIDIS MATHIOPOULOS
Sep 22 2022 10:29 AM

Аристейдис
Матхиопулос
Управител

Digitally signed
by SYMELA
MAVRIDOU
Date:
2022.09.21
15:50:00 +03'00'

Симела
Мавриду
Управител

Ангелос Симос
Управител



Angel
Hristov
Uzunov

Digitally signed
by Angel Hristov
Uzunov
Date: 2022.09.20
12:20:39 +03'00'

Съветник
Ангел Узунов
АТХФ ЕООД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за промените в собствения капитал

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Акционерен капитал	Неразпределена печалба	Общ собствен капитал
Баланс към 01 януари 2020 г.		390	(125)	265
Изплатен дивидент		-	-	-
(Загуба) за годината		-	(46)	(46)
Общ всеобхватен доход за годината		-	(46)	(46)
Баланс към 31 декември 2020 г.	8	390	(171)	219
Баланс към 01 януари 2021 г.		390	(171)	219
(Загуба) за годината		-	(40)	(40)
Общ всеобхватен доход за годината		-	(40)	(40)
Баланс към 31 декември 2021 г.	8	390	(211)	179

Бележките на страници от 7 до 21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 15.09.2022.



ARISTEIDIS MATHIOPOULOS
Sep 22 2022 10:30 AM

Аристейдис
Матхиопулос
Управител



Digitally signed
by SYMELA
MAVRIDOU
Date: 2022.09.21
15:50:38 +03'00'

Симела
Мавриду
Управител

Ангелос
Симос
Управител

Angel
Hristov
Uzunov

Digitally signed
by Angel Hristov
Uzunov
Date: 2022.09.20
12:21:08 +03'00'

Съставител:
Ангел Узунов
АТХФ ЕООД



Отчет за паричните потоци

В хиляди лева

Парични потоци от оперативни дейности
(Загуба) за годината

Корекции за:

Нетни приходи от финансиране

Промени в:

- Търговия и други вземания

- Търговия и други задължения

Нетни парични средства от оперативни дейности

Парични потоци от инвестиционни дейности

Нетни парични средства от инвестиционни дейности

Парични потоци от финансови дейности

Намаление на капитала / Платен дивидент

Плащания по получени заеми

Постъпления по заеми

Нетни парични средства от финансови дейности

Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти

Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари

Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември

Бележка

2021

2020

(40)

(46)

1

1

(1)

(2)

(2)

8

(43)

(39)

-

-

-

-

-

-

-

-

(43)

(39)

130

169

8

87

130

Бележките на страници от 7 до 21 са неразделна част от тези финансови отчети.

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на директорите на 5.09.2022.

ARISTEIDIS MATHIOPOULOS
Sep 22 2022 10:30 AM

Аристейдис
Матиопулос
Управител

Digitally signed
by SYMELA
MAVRIDOU
Date:
2022.09.21
15:51:19 +03'00'

Симела
Мавриду
Управител

Angel
Hristov
Uzunov

Digitally signed
by Angel Hristov
Uzunov
Date: 2022.09.20
12:22:00 +03'00'

Съставител:
Ангел Узунов
АТХФ ЕООД



Бележки към финансовите отчети

Отчет за финансовото състояние

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход

Отчет за промените в собствения капитал

Отчет за паричните потоци

1. Обобщение на дейността

2. Значими счетоводни политики

2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.2. Общи съображения

2.3. Принцип на действащо безпокойство

2.4. Транзакции в чуждестранна валута

2.5. Инвестиционни имоти

2.6. Обезценка

2.7.5. Провизии

2.7.6. Признаване на приходите

2.7.7. Финансови приходи и разходи

2.7.8. Определяне на справедливи ценности

2.7.10 Промени в МСФО

3) Приход

4) Оперативни и други разходи

5) Инвестиционен имот

6) Финансови приходи и финансови разходи

7) Данъци

8) Парични средства и парични еквиваленти

9) Капитал и резерви

10) Търговски и други задължения

11) Финансови инструменти

12) Свързани лица

13) Последващи събития

1. Обобщение на дейността

Логистичен Парк Перник ЕООД ("Фирма") е компания с местоживее в България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Българската агенция по вписванията с идентификационен код 201321210. Адресът на седалището на компанията е бул. Цариградско шосе 99, София. Компанията е част от Алфа Банк Груп в България. Единоличен собственик на собствения капитал на Pernik Logistics Park EOOD е компанията Stokfort, Ltd. със седалище в Кипър. Дружеството участва основно в придобиването, разпореждането, управлението и маркетинга на недвижими имоти, строителството и финансирането на строителството и управлението на имоти.

2. Значими счетоводни политики

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

2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовите отчети бяха разрешени за издаване от Съвета на директорите на дружеството на 15.09.2022 г.

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

2.2. Общи съображения

Финансовите отчети се изготвят съгласно принципа на историческите разходи, изменен в определен случай с преценка на някои активи и пасиви. Базите за измерване са по-подробно описани в счетоводните политики по-долу.

При изготвянето на тези финансови отчети ръководството е взело преценки, оценки и предположения, които засягат прилагането на счетоводната политика на Дружеството и отчетените суми на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните допускания се преразглеждат непрекъснато. Ревизиите на оценките се признават в перспектива.

Дружеството признава активи и пасиви за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи, въз основа на приблизителни оценки относно сумите, които се очаква да бъдат изплатени или възстановени от данъчните органи 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 съществуват с данъчните органи и т.н. 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 текущ и отсрочен данък и до данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която станат окончателни.

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в съответствие с принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи да функционира в обозримо бъдеще повече от, но не само 12 месеца след края на отчетния период. Компанията има пълна подкрепа на своята компания-майка.

Използване на провизии и приблизителни оценки

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, описани в забележка 3, от директорите се изисква да правят преценки (различни от тези, включващи оценки), които оказват значително въздействие върху признатите суми и да правят приблизителни оценки и предположения за балансовите суми на активите и пасивите, които не са очевидни от други източници. Оценките и свързаните с тях предположения се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за релевантни. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Оценките и основните допускания се преразглеждат непрекъснато. Ревизиите на счетоводните оценки се признават (1) в периода, в който оценката се преразглежда, ако преразглеждането засяга само този период, или (2) в периода на преразглеждането и бъдещите периоди, ако преразглеждането засяга както текущи, така и бъдещи периоди.

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

По-долу са критичните преценки, с изключение на 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.

Оценка на справедливите стойности

При оценяването на справедливата стойност на даден актив или пасив Дружеството използва наблюдаеми на пазара данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на справедливата стойност въз основа на входящите данни в оценяването techniques, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некорректирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- Ниво 2: вложените материали, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които са наблюдаеми за актива или пасива, или пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. получени от цените).
- Ниво 3: 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. Печалбата или загубата в чуждестранна валута по парични позиции е разликата между амортизираната стойност във функционалната валута в началото на годината, коригирана с ефективни лихви и плащания през годината, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, преведена по обменния курс в края на годината.

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 преизчисляват. Разликите в чуждестранна валута, възникващи при пренасочването, се признават в печалбата или загубата.

В сила от 1999 г. курсът български лев (BGN) е фиксиран към Еврото (EUR). Приложимият обменен курс е 1.95583 лв.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са 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
- Оборудване 6,67 години
- Машини и оборудване 4 години

Земята не се амортизира, но е тествана за обезценка.

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

2.6. 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.

Обективните доказателства, че финансовите активи са обезценени, могат да представляват неизпълнение от страна на длъжника, реструктуриране на сума, дължима на Дружеството, при условия, които той не би разгледал друго, индикации, че длъжникът може да влезе в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите на плащанията, икономически условия, които корелират с неизпълнението.

При обезценка Дружеството използва исторически тенденции за вероятността от неизпълнение, времето на възстановяване и размера на понесената загуба, коригирани с преценката на ръководството дали настоящите икономически и кредитни условия са такива, че действителните загуби 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 надбавка срещу заеми и вземания или държани до падеж ценни книжа. Лихвите върху обезценения актив продължават да се признават. Когато събитие, настъпило след обезценката, намалява признатата загуба от обезценка, намалението на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата.

Дружеството оценява на всяка отчетна дата нефинансовите активи за обезценка, по-специално инвестиционното имущество. При преценката дали има индикация, че даден актив може да бъде обезценен както външни, така и вътрешни източници на информация. Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му сума.

Възстановимата стойност на даден актив е по-високата от стойността му в употреба и справедливата му стойност е по-малка от разходите за продажба. При оценката на използваната стойност бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се използва методът на отстъпка преди данъчно облагане, който отразява текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за актива. Справедливата стойност по-малко разходи за продажба е сумата, получена от продажбата на актив (по-малко от разходите за обезвреждане) при организирана сделка между участниците на пазара.

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загубата от обезценка се обръща, ако е настъпила промяна в оценките, използвани за определяне на възстановимата сума на актива след признаването на последната загуба от обезценка. Увеличената балансова стойност на актив, която 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.

2.7. Финансови инструменти

Първоначално признаване

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

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

2.7.1 Последващо оценяване на финансовите 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 търговия и други вземания.

Към всяка отчетна дата Дружеството признава надбавка за загуба за очакваните кредитни загуби по финансови активи.

2.7.2 Последващо оценяване на финансовите пасиви

Дружеството носи финансови пасиви на амортизирана цена, като използва метода на ефективната лихва.

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

Отписване на финансови пасиви

Дружеството признава финансов пасив (или част от него), когато договорните му задължения са изпълнени, отменени или изтекли.

В случай, че финансов пасив се обменя с друг със значително различни условия, обменът се отчита като погасяване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов.

Същото се отнася и за значителна промяна на условията на съществуващ финансов пасив или част от него (независимо дали се дължи 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 получените такси), дисконтирани с помощта

на първоначалния ефективен лихвен процент, е най-малко 10% различна от настоящата стойност на оставащите парични потоци на първоначалния финансов пасив.

В случай 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 предполагаеми пасиви, се признава в печалбата или загубата.

Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви

Финансовите активи и пасиви се компенсират, а нетната сума е представена 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.

2.7.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 390 хиляди лева.

Разпределението на дивидентите на акционерите на Дружеството се признава като пасив във финансовите отчети за периода, в който е одобрено.

2.7.4. Данъци върху дохода

Данъкът върху дохода включва размера на отсрочените и текущите данъци.

Текущият данък и отсроченият данък се признават в печалбата или загубата, освен когато се отнася до бизнес комбинация или позиции, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

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, събрани 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.

Дружеството признава активи и пасиви за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи, въз основа на приблизителни оценки относно сумите, които се очаква да бъдат изплатени или възстановени от данъчните органи 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 съществуват с данъчните органи и т.н. 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 текущ и отсрочен данък и до данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която станат окончателни.

2.7.5. Провизии

Провизиите се признават, когато настоящите задължения в резултат на минало събитие вероятно ще доведат до изтичане на икономически ресурси от Дружеството и сумите могат да бъдат надеждно оценени. Настоящото задължение произтича от наличието на правен или конструктивен ангажимент, който е резултат от минали събития. Провизиите за бъдещи оперативни загуби не се признават.

Провизиите се измерват по прогнозните разходи, необходими за уреждане на настоящото задължение, въз основа на най-надеждните доказателства, налични към датата на докладване, включително рисковете и несигурността, свързани с настоящото задължение. Провизиите се сконтират спрямо настоящите им стойности, където стойността на времето на парите е съществена.

Всички Провизии се преразглеждат на всяка отчетна дата и се коригират така, че да отразяват текущата най-добра оценка. В тези случаи, когато евентуалното изтичане на икономически ресурс в резултат на настоящи задължения се счита за невероятно или отдалечено, не се признава отговорност.

Дружеството не признава в отчета за условните задължения за финансово състояние, които се отнасят до:

а) Възможни задължения, произтичащи от минали събития, чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или не възникването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло в рамките на контрола на Дружеството, или

б) Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, за които:

- Не е вероятно да се изисква изтичане на ресурси, или
- Размерът на отговорността не може да бъде мерен надеждно.

Дружеството предоставя оповестявания за условни задължения, като взема предвид тяхната същественост

2.7.6. Признаване на приходите

Приходите се оценяват по справедлива стойност на получените или подлежат на получаване на плащане за извършване на продажби на продукти, стоки и услуги, отчитани по нетна стойност без данък добавена стойност и предоставени отстъпки на разположение.

Приходите от продажба на продукти и стоки се признават, при условие че са изпълнени всички изброени по-долу условия:

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките;
- Дружеството не запазва нито продължаващо управленско участие в степента, която обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол върху продадените стоки;
- стойността на приходите може да бъде надеждно измерена;
- е вероятно икономическите ползи, свързани с сделката, да потекат към предприятието;
- разходите, направени или направени по отношение на сделката, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от услуги се признават за отчетния период, през който са завършени.

Наемните доходи от инвестиционен имот се признават в печалбата или загубата на пряка основа през срока на лизинга. Предоставените лизингови стимули се признават като неразделна част от общия доход от наем през срока на лизинга.

2.7.7. Финансови приходи и разходи

Финансовият доход се състои от приходи от лихви и разходи, признати в отчета за доходите за всички лихви, носещи финансови активи и пасиви.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, обръщане на дисконтирани провизии и условни такси, признати загуби от обезценка на финансови активи. Приходите и разходите от лихви се признават на начислена основа и се измерват по метода на ефективния лихвен процент. Лихвата

върху обезценените финансови активи се определя от баланса им след обезценка, като се използва ефективният лихвен процент.

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.

2.7.5. Определяне на справедливите стойности

Справедливата стойност е цената, която би била получена за продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при подредена сделка между пазарни участници към датата на оценяване, на основния пазар за актива или пасива или, при липса на основен пазар, на най-изгодния пазар за актива или пасива. Определени са справедливи стойности с цел оценяване и/или оповестяване въз основа на методите по-долу. Когато е приложимо, допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности, се оповестява в бележките, специфични за този актив или пасив.

Лицензиран оценител, притежаващ подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията собственост, които се оценяват, цени инвестиционния имот на Компанията.

Справедливите стойности се основават на пазарните стойности, като прогнозната сума, за която даден имот може да бъде разменен към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в сделки с дължина на рамото след подходящ маркетинг, при който страните са действали знаещи. При липса на текущи цени на активен пазар оценките се изготвят чрез отчитане на прогнозната наемна стойност на имота. Пазарната доходност се прилага към прогнозната наемна стойност, за да се стигне до бруtnата оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от прогнозните корекции на стойността, се правят, за да се отразят действителните наеми.

Оценките отразяват, когато е уместно, вида на наемателите, които действително са заети или отговарят за изпълнението на лизинговите ангажменти или е вероятно да бъдат заети след отдаване под наем на свободно настаняване, разпределението на издръжката и застрахователната отговорност между Дружеството и наемателя и оставащия икономически живот на имота. Когато прегледите на наемите или подновяването на лизинга са в очакване с очаквани увеличения, се приема, че всички известия и когато е подходящо насрещни известия са били връчени валидно и в подходящ срок.

При оценяването на справедливата стойност на даден актив или пасив Дружеството използва наблюдаеми на пазара данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират на различно ниво в йерархията на справедливата стойност въз основа на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на даден актив или пасив, могат да бъдат категоризирани в различни нива от йерархията на справедливата стойност, тогава оценяването на справедливата стойност се категоризира изцяло в същото ниво на йерархията на справедливата стойност като най-ниското ниво, което е значително за цялата оценка.

2.7.9. Свързани лица

Съгласно МСС 24 свързано лице е лице или предприятие, което е свързано с предприятието, което подготвя финансовите си отчети. За дружеството, по-специално, се вземат предвид свързаните лица:

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

дъщерно предприятие, съвместно предприятие, асоциирано предприятие или план за доходи след започване на работа,

б) лице или образувание, което има контрол, съвместен контрол или значително влияние върху дружеството.

Нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от IASB, но все още неприети от ЕС

Понастоящем МСФО, приети от ЕС, не се различават значително от регламентите, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (МССБ), с изключение на следните нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти, които не са одобрени за използване в ЕС към датата на публикуване на финансовите отчети (посочените по-долу дати на влизане в сила са за МСФО, издадени от МССБ):

- **МСФО 14 "Регулаторни отсрочени сметки"** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) - Европейската комисия реши да не стартира процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **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 планираната употреба (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);
- **Изменения на МСС 37 "Провизии, условни пасиви и условни активи"** - обременителни 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 концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.);

Продължават новите стандарти и изменения на съществуващите стандарти, издадени от IASB, но все още неприети от ЕС.

- **Изменения на МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия"** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие и допълнителни изменения (дата на влизане в сила отложена за неопределено време до приключване на изследователския проект по метода на собствения капитал);

Изменения на различни стандарти, дължащи се на "Подобрения на МСФО (цикъл 2018—2020 г.)", произтичащи от годишния проект за подобрене на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41), главно с цел премахване на несъответствията и изясняване на формулировката (измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Изменението на МСФО 16 се отнася само до илюстративен пример, така че не е посочена дата на влизане в сила.)

Дружеството очаква, че приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти няма да има съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството в периода на

първоначалното прилагане. [Ако въздействието е значително, то следва да бъде разкрито; алтернативно, въздействието (или отсъствието му) следва да се добави към съответния стандарт или тълкуване..

Дружеството постановява, че приемането на тези нови стандарти, измененията на съществуващите стандарти и новите тълкувания няма да окажат съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното прилагане.

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

Според изчисленията 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 отчитане.

3) Приходи

През 2021 г. дружеството не реализира оперативни приходи от дейността.

4) Оперативни и други разходи

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Консултантски и одитни услуги	8	15
Административни услуги	23	23
Местни данъци и такси	8	7
	<u>39</u>	<u>45</u>

5) Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Земя	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2020 г.	367	367
Допълнения	-	-
Баланс към 31 декември 2020 г.	<u>367</u>	<u>367</u>
Баланс към 1 януари 2021	367	367
Допълнения	-	-
Баланс към 31 декември 2021	<u>367</u>	<u>367</u>
Амортизация и обезценка		
Баланс към 1 януари 2020 г.	-	-
Амортизация и обезценка за годината	-	-
Баланс към 31 декември 2020 г.	<u>-</u>	<u>-</u>
Баланс към 1 януари 2021	-	-
Амортизация и обезценка за годината	-	-
Баланс към 31 декември 2021	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>В хиляди лева</i>	Земя	Общо

Балансови суми

към 1 януари 2020 г.

367 367

към 31 декември 2020 г.

367 367

към 31 декември 2021 г.

367 367

Към 31 декември 2021 инвестиционният имот на компанията включва парцел, разположен в град Перник с обща площ от 81 034 кв.м. Справедливата стойност на имота е оценена на 1 956 хиляди лева (2021: 1 956 хиляди; 201 20: 1 956 хиляди, 2019: 1 956 хиляди). Оценката на инвестиционния имот се изготвя от Алфа Астика Акините и се основава на предположението за цената на кв.м. в размер на 12,5 EUR. Справедливата стойност е категоризирана като справедлива стойност от ниво 3 въз основа на входящите данни за използваната техника за оценка. Справедливата стойност е оценена по метода на съпоставимите пазарни цени.

6) Финансови приходи и финансови разходи*В хиляди лева***2021 2020****Приходи от финансиране**

Приходи от лихви

- -

Финансови разходи

(1) (1)

Нетни финансови разходи, признати в печалбата или загубата

(1) (1)

7) Данъци*В хиляди лева***2021 2020.****Данък върху дохода, признат в печалбата или загубата***Текущи разходи за данък върху дохода*

Отсрочени данъчни разходи

- -

Общ разход за данък върху дохода

- -

Изчисляване на ефективния данък за периода:*В хиляди лева*

Печалба/ (загуба) преди данъчно облагане

(40) (45)

Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка от 10%

- -

Данъчна такса за периода

- -

Възстановяване на ДДС**2021 2020***В хиляди лева*

Възстановяване на ДДС

5 4

8) Парични средства и парични еквиваленти*В хиляди лева***2021 2020**

Банкови салда	87	130
Общо парични средства и парични еквиваленти	87	130

Средствата са по банкови сметки в Евробанк България - Пощенска банка. Пощенската банка има дългосрочен кредитен рейтинг ВВВ-, стабилна перспектива, потвърдена през юни 2020 г. от Българската агенция за кредитен рейтинг (BCRA).

9) Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 29 октомври 2010 г. с акционерен капитал от 3 000 лв., който е изцяло платен.

На 10 март 2011 г. дружеството е допринесло в натура на инвестиционен имот. Тя е оценена към датата на вноската в размер на 367 хиляди лева. На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството реши да увеличи акционерния капитал от 370 хиляди лева на 566 хиляди лева, като издаде 19 600 нови акции с номинална стойност 10 лв.

Акционерният капитал към 31 декември 2016 г. възлиза на 566 хиляди лева.

На 22 юли 2017 г. едноличният собственик на столицата реши да го намали до 389 970 000 лв.

На 30 април 2018 г. дружеството разпределя дивидент от 289 836 лв., 40.

10) Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Делойт Одит ЕООД	6	5
Stockfort Limited – задължения по отношение на прехвърлени вземания от Green Energy Park ЕООД съгласно споразумение от 22.12.2011 г.	274	274
Алфа Риъл Естейт България – АСС РМ споразумение	-	3
	280	282

12.03.2021 г.	МСС 39		МСФО 9 прекласификация				
Отчет за финансовото състояние	Балансова стойност МСС 39 в хиляди лв.	Финансови активи асв IAS 39	Финансови активи асв МСФО 9	Категория на измерване	Корекции на FVOCI	Корекции на FVOPL	Амортизирана цена в хиляди лева
Нетекущи задължения							
Търговски задължения	280	280	Финансови и пасиви Финансови и пасиви	амортизирана цена ФВОПЛ	- -	- -	280 -
Отчет за финансовото състояние	280		Прекласифицирани финансови позиции		-	-	280

11) Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговията и други задължения, се оповестява в бележка 11. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към 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.

Рамка за управление на риска

Съветът на директорите носи цялостна отговорност за създаването и надзора на рамката на Дружеството за управление на риска.

Политиките на Дружеството за управление на риска са създадени, за да идентифицират и анализират рисковете, пред които е изправено Дружеството, да определят подходящи ограничения и контрол на риска и да наблюдават рисковете и спазването на ограниченията. Политиките и системите за управление на риска се преразглеждат редовно, за да се отразят промените в пазарните условия и дейността на Дружеството.

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.

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчитане е:

		Балансова стойност	
В хиляди лева		2021	2020
Възстановяване на ДДС	7	5	4
Парични средства и парични еквиваленти	8	87	130
		92	134

Компанията няма просрочени търговски и други вземания над 1 година.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще срещне трудности 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 винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, когато се дължи както при нормални, така и при стресирани условия, без да понесе неприемливи загуби или да рискува да навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансовите пасиви, включително прогнозните лихвени плащания и изключването на въздействието на споразуменията за нетиране:

11. Финансови инструменти (продължение)

31 декември 2021 г.

<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							
Търговия и други задължения	280	(280)	(6)	(274)	-	-	-
	280	(280)	(6)	(274)	-	-	-

31 декември 2020 г.

<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							
Търговия и други задължения	282	(282)	(8)	(274)	-	-	-
	282	(282)	(8)	(274)	-	-	-

Пазарен риск

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички сделки са деноминирани в лева или евро. В сила от 1999 г., курсът български лев (bgn) е фиксиран към еврото (еврс). Приложимият обменен курс е 1.95583 лв.

Управление на капитала

Политиката на Съвета за реструктуриране е да поддържа силна капиталова база, така че да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да поддържа бъдещото развитие на бизнеса. Няма промени в подхода на Компанията към управлението на капитала през годината.

Дружеството не подлежи на външно наложени капиталови изисквания.

12) Свързани лица

Дружество майка и крайна контролираща страна

Към 31.12.2021 г. дружеството е част от Групата дружества Алфа банк.

Сделки с ключов управленски персонал

През 2021 г. не са начислени възнаграждения за ключов управленски персонал.

Други сделки със свързани лица

Фирма има задължения към Стокфорт Лимитид за сумата от 274 х.лв.

Всички салда със свързани лица се дължат за по-малко от 6 месеца от датата на баланса. Никой от тях не е обезпечен.

В хиляди лева	Стойност на сделката за годината, приключила		Салдо неизплатено към	
	31 декември		31 декември	
	2021	2020	2020	2020
Разходи				
Stockfort Limited – задължения по отношение на прехвърлени вземания от Green Energy Park EOOD съгласно споразумение от 22.12.2011 г.	-	-	(274)	(274)
Алфа Риъл Естейт България ЕООД - разходи за управление на проекти	(23)	(23)	-	(3)

13) Последващи събития

Няма значими събития след отчетната дата, която изисква промени или оповестяване във финансовите отчети.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

