

АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД
ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009



**ДОКЛАД
НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДО РЪКОВОДСТВОТО НА „АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД**

20 януари 2010

Доклад върху финансови отчети

Ние извършихме одит на приложените финансови отчети на Алфа Риъл Естейт България ЕООД (Дружеството), включващи отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на Ръководството за финансовите отчети

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на тези финансови отчети в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от Европейската комисия се носи от ръководството на Дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики, както и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху тези финансови отчети, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на приложимите етични изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим с разумна степен на сигурност доколко финансовите отчети не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва извършване на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията представени във финансовите отчети. Избраните процедури зависят от нашата преценка, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовите отчети, независимо дали се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска ние вземаме под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовите отчети от страна на Дружеството, с цел да разработим одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовите отчети.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

Мнение

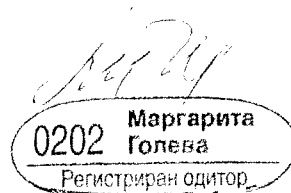
По наше мнение, финансовите отчети дават вярна и честна представа за финансовото състояние на Алфа Риъл Естейт България ЕООД към 31 декември 2009 година, както и за неговите финансови резултатите от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от Европейската комисия.

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор
Управител

КПМГ България ООД
бул. България 45А
София 1404
България



Маргарита Голева
Регистриран одитор



СЪДЪРЖАНИЕ	Страница
Отчет за финансовото състояние	4
Отчет за всеобхватния доход	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Приложения към Финансовия Отчет	8-19

АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Приложение	31 декември 2009	31 декември 2008
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	410	427
Текущи активи			
ДДС за възстановяване	6	85	86
Парични средства и парични еквиваленти	7	245	336
		330	422
Общо активи		740	849
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал и резерви			
Акционерен капитал	8	600	600
Неразпределена печалба		9	(5)
Собствен капитал		609	595
Текущи задължения			
Краткосрочен банков заем	9	128	-
Задължения за данъци	13	1	-
Търговски и други задължения	10	2	254
Общо пасиви		131	254
Общо собствен капитал и пасиви		740	849

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството

Милена Пучева
 Управител
 20 януари 2010
 София, България

Филипос Петру
 Управител
 20 януари 2010
 София, България

Красимир Хаджидинов
 Регистриран одитор
 Управител



БККС ЕООД
 Съставител

Маргарита Голева
 Регистриран одитор

0202
 Маргарита Голева
 Регистриран одитор

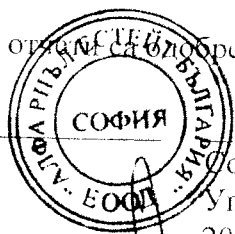
АЛФА РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)		Приложение	2009	2008
Приходи от наем			48	18
Разходи за амортизация			(17)	(6)
			31	12
Други приходи	11		8	-
Административни разходи	12		(25)	(12)
Финансови приходи, нетно			1	-
Печалба преди данъци			15	-
Данък върху доходите	13		(1)	-
Нетна печалба за годината			14	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък			-	-
Общ всеобхватен доход за годината			14	-

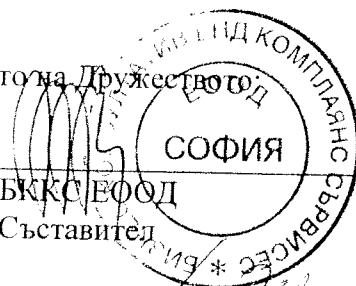
Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството

Милена Пунева
 Управител
 20 януари 2010
 София, България

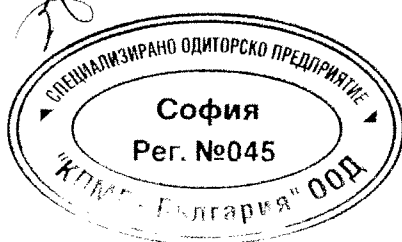


Филипос Филиппос Петру
 Управител
 20 януари 2010
 София, България

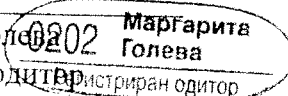
БКС ЕООД
 Съставител



Красимир Хаджидинов
 Регистриран одитор
 Управител



Маргарита Голева
 Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯТ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	Приложение	Дялов Капитал	Неразпре- делена печалба	Общо
Салдо на 1 януари 2008 г.		600	(5)	595
Печалба за годината		-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-
Салдо на 31 декември 2008 г.	8	600	(5)	595
Печалба за годината		-	14	14
Общ всеобхватен доход за годината		-	14	14
Салдо на 31 декември 2009 г.	8	600	9	609

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството:

Милена Нучева
Управител
20 януари 2010
София, България



Себастиан Филипо Петру
Управител
20 януари 2010
София, България

БККС ЕООД
Съставител



Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор
Управител



Маргарита Голева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

Приложения 2009 2008

Парични потоци от оперативна дейност

Печалба преди данъци	15	-
Корекции свързани с:		
- печалба от продажба на имот	(8)	-
- амортизации	17	6
	<u>24</u>	<u>6</u>

Промени в активите и пасивите, участващи в оперативна дейност:

- промени във вземанията	1	-
- промени в задълженията	3	(214)
Данъци от печалбата платени през годината	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Нетни парични потоци от/ (използвани в) оперативна дейност

28 (208)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Постъпления от продажба на имот	215	-
Покупка на имот	(207)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Нетни парични потоци от инвестиционна дейност

8 -

Парични потоци от финансова дейност

Получен банков заем	127	-
Изплащане на получено финансиране от съдружници	(254)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Нетни парични потоци използвани във финансова дейност

(127) -

Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти

(91) (208)

Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари

336 544

Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември

Тези финансови отчети са одобрени и подписани от Ръководството на Дружеството:

Милена Пучева
Управител
20 януари 2010
София, България



Филипос Петру
Управител
20 януари 2010
София, България

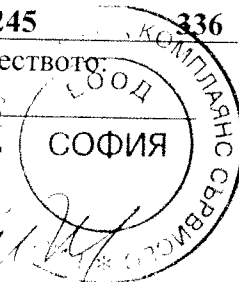


Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор
Управител

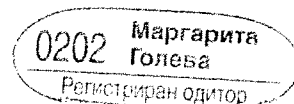
7

245 336

БКС ЕОД
Съставител



Маргарита Голева
Регистриран одитор



1 Обща информация

“Алфа Рийл Естейт България” ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището на Дружеството, където се извършва и основната дейност, е в Република България със следния адрес:

България, гр. София
Община Лозенец
бул. “Джеймс Баучер” № 76

Основната дейност на “Алфа Рийл Естейт България” ЕООД е придобиване, продажба, управление и експлоатация на недвижими имоти.

2 Обобщение на значимите счетоводни политики

Счетоводната политика на Дружеството е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1 База за изготвяне

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската Комисия. Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети изисква Ръководството на Дружеството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които оказват влияние върху приложението на счетоводната политика и на отчетените стойности на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати могат да се различават от направените приблизителни оценки..

Очакванията и направените допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, както и в бъдещите периоди, върху които оказва влияние.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати в настоящите финансови отчети, е посочена в приложение 4.

(а) Промени в счетоводните политики.

От 1 януари 2009г. Дружеството е променило своите счетоводни политики по отношение на представянето на финансовите отчети

Дружеството прилага ревизирания МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход.

Сравнителната информация е повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирания стандарт. Тъй като промяната в счетоводната политика засяга само представянето, тя няма ефект върху дохода на акция.

2 Обобщение на значимите счетоводни политики (продължение)

2.1 База за изготвяне (продължение)

(б) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано.

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, все още не са влезли в сила за годината, завършваща на 31 декември 2009, и не са били приложени по-рано при изготвянето на тези финансови отчети.

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

- Ревизиран МСФО 3 Бизнес Комбинации (2008) е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009 г.. Ръководството не очаква МСФО 3 (Ревизиран) да засегне финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества.
- Промени в МСС 27 Консолидации и отделни финансови отчети е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 27 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества.
- Промени в МСС 32 Финансови инструменти: Представяне: Класификация на издадени права е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 февруари 2010. Ръководството не очаква тези промени в МСС 32 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството не е издавало в миналото такива инструменти.
- Промени в МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценка: Допустими хеджирани позиции е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджиране.

Нови разяснения:

- КРМСФО 12 Споразумения за концесии на услуги трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 април 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовите отчети, тъй като Дружеството не е страна по споразумения за концесии на услуги.
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на имоти е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 януари 2010. Ръководството не очаква КРМСФО 15 да засегне финансовите отчети, тъй като Дружеството не предоставя услуги по строителство на имоти и не изгражда имоти за продажба.
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовите отчети доколкото Дружеството няма инвестиции в чуждестранна дейност.
- КРМСФО 17 Разпределения на не-парични активи към собственици трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Доколкото интерпретацията не е приложима за периоди преди тя да е влязла ефективно в сила, както и факта, че се отнася до бъдещи дивиденди в компетенциите на Общото събрание, не е възможно да се определят ефектите от нейното прилагане предварително.

2 Обобщение на значимите счетоводни политики (продължение)

2.1 База за изготвяне (продължение)

(б) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано.

Нови разяснения (продължение):

КРМСФО 18 Трансфери на активи от клиенти трябва да се приложи проспективно, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 18 да засегне финансовите отчети, тъй като обикновено Дружеството не получава трансфери на активи от клиенти

Документи издадени от МСС КРМСФО които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (МСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от Дружеството при изготвянето на тези финансови отчети. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане от Европейската комисия.

- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 2 Групови сделки с плащания на базата на акции (издаден юни 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 1 Допълнителни освобождавания за първоначално прилагане (издаден юли 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСС 32 Класифициране на издадени права (издаден октомври 2009), в сила от 1 февруари 2010;
- Ревизиран МСС 24 Сделки със свързани лица (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2013;
- Промени в КРМСФО 14 Предплащания за изисквания за минимално финансиране (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти (издаден ноември 2009), в сила от 1 юли 2010.

Към датата на изготвянето на тези финансови отчети, ръководството смята че не се очаква прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и промени в стандарти в бъдеще, след одобрението им от Европейската комисия в Европейския Съюз, да засегне значително финансовите отчети.

2 Обезпечение на значимите счетоводни политики (продължение)

2.2 Преизчисляване на чуждестранна валута

(а) Функционална и валута на представяне

Обезпечителите, включени във финансовите отчети на дружеството, са оценени чрез валутата на основната икономическа среда, в която фирмата осъществява дейност („функционална валута“), а именно български лев (BGN). Финансовите отчети се представят в хиляди BGN. Българският лев е фиксиран към Евро от 1 януари 1999 в съответствие с правилата на Валутния борд. Преизчисляването на сумите във финансовите отчети от български лев към Евро се прави като се използва фиксирания курс BGN 1.95583 /EUR 1.

(б) Сделки и салда

Сделките в чужда валута се преизчисляват във функционалната валута, използвайки преобладаващия курс за обмен в деня на транзакцията. Печалбите и загубите от обмена на валута в резултат от уреждането на такива сделки и от преизчисляването на парични активи и пасиви по курсове на обмен в края на финансовата година, деноминирани в чужди валути, се отчитат като печалба или загуба.

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са вложения в недвижимо имущество (земи и сгради), които Дружеството притежава, за да реализира доходи от наеми или капиталови печалби (или и двете) и които не са класифицирани за продажба и не се очаква да се използват в стопанската дейност на Дружеството. Към 31 декември 2009 г. инвестиционните имоти включват офис сграда.

Инвестиционните имоти се отчитат по историческа цена намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Историческата цена включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на обекта.

Последващите разходи се включват в балансовата стойност или се признават за отделен актив, според случая, само когато е вероятно бъдещи икономически ползи, свързани с обекта, да постъпят към дружеството и стойността на един обект може да бъде надеждно оценена. Всички други разходи за възстановяване и поддръжка се признават в отчет за всеобхватния доход за времето на финансовия период, в който са възникнали. Земята не се амортизира. Амортизирането на сградите се изчислява чрез използването на линейния метод за да се отнесат разходите към тяхната остатъчна стойност през определения полезен живот от 25 години. Амортизирането започва след като придобитите активи са на разположение за ползване.

Остатъчната стойност на активите и полезният им живот се преразглеждат и коригират, ако е необходимо, на датата на изготвяне на всеки баланс.

Балансовата стойност на актива се определя непосредствено до възстановимата му стойност, ако балансовата стойност на актива е по-голяма от определената му възстановима стойност. (бележка 2.4)

Печалбите или загубите при продажба на дълготрайни материални активи се определят като разлика между продажната цена и балансовата стойност на активите и се признават директно в печалбата или загубата.

2 Обезценяване на значимите счетоводни политики (продължение)

2.4 Обезценка на активи

Активи, които подлежат на амортизация, се преразглеждат за обезценка, когато настъпят събития или промени в обстоятелствата, които указват, че балансовата стойност може да не е възстановима. Загуби от обезценка се признават за стойността, с която балансовата стойност на актива, превишава възстановимата му стойност. Възстановимата стойност на актива е по-високата от пазарната стойност на актива намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. За да се определи размера на обезценката, активите се групират на най-ниските нива, за който има отделни парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.5 Заеми и вземания

Заемите и вземанията са финансови активи със фиксирани и определени плащания, които не са търгуват на активен пазар. Те се включват в текущите активи, с изключение на надежите по-големи от 12 месеца след датата на изготвяне на баланса. Последните се класифицират като петекущи активи.

2.6 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност и впоследствие оценени по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективна лихва, намалена със сумата на обезценка. Обезценката на търговските вземания се установява, когато има обективно доказателство за това че Дружеството няма да е в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните срокове за събиране на вземанията. Сумата на обезценката е разликата между стойност на актива към датата на отчитане и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци от актива дисконтирани с ефективния лихвен процент. Сумата на обезценката се признава в отчета за всеобхватния доход като загуба за периода.

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, и други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца. За целите на паричния поток парични средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки.

2.8 Дялов капитал

Дяловете на съдружници се класифицират като собствен капитал. Присъщите разходи, директно отнасящи се до издаването на нови дялове се представят в собствения капитал като намаление, нетно от данъци.

2.9 Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по пазарна цена, а в последствие се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

2 Обобщение на значимите счетоводни политики (продължение)

2.10 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Текущият данък върху доходите се изчислява на базата на данъчното законодателство прието или прието в значителна степен към датата на отчитане.

Отсроченият данък се изчислява чрез прилагане на метода на сравнителното задължение върху всички разлики между стойностите на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и тези, използвани за данъчни цели.

Отсроченият данък се изчислява на база данъчните ставки, които се очаква да бъдат използвани за периода, когато се реализира актива или при погасяване на пасива. Ефектът върху отсрочения данък от промени в данъчните ставки се отразява в отчета за доходите, освен в степенята, в която се отнася за суми, предварително начислени или отсрочени директно като друг всеобхватен доход.

Отсрочен данъчен актив се признава само до размера, до който е вероятно получаването на бъдещи облагаеми печалби, срещу които може да се оползотворят неизползваните данъчни загуби или данъчен кредит. Отсрочените данъчни активи се намаляват в степенята, до която вече не е вероятно реализиране на съответни данъчни ползи.

2.11 Провизии

Провизия се признава, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минало събитие, изпълнението на което е вероятно да бъде свързано с определен изходящ паричен поток, съдържащ икономически ползи, като е възможно да бъде извършена надеждна оценка на сумата за погасяване на задължението.

Дружеството няма признати провизии към 31 декември 2009 г.

2.12 Признаване на приходите

Приходите включват пазарната стойност от продажбата на услуги нетно от ДДС, отстъпки и намаления.

Дружеството признава приходи, когато могат надеждно да бъдат оценени, вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически ползи и когато са спазени специфичните за признаване критерии съгласно МСС 18:

- Приходи от продажби на стоки се признават когато стоките са доставени и са приети от клиентите и съществените рискове и изгоди от собствеността се прехвърлят на купувача.
- Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, според степента на завършеност, определена като процентно съотношение на предоставените услуги към цялостните услуги, които трябва да бъдат извършени.
- Приходите от лихви се признават пропорционално на времевия период на база на ефективния лихвен процент

2.13 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на съдружниците на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който разпределението на дивиденди е одобрено от съдружниците.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на следните финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск, включително валутен риск и лихвен риск. Общата програма на Дружеството за цялостно управление на риска има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Управлението на риска се извършва от централен финансов отдел прилагайки политиките, одобрени от Борда на директорите. Финансовият отдел определя, оценява и осигурява финансовите рискове. Борда на Директорите определя принципи за цялото управление на финансовия риск, както и политики покриващи специфични зони като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск, използването на деривативни финансови инструменти, не деривативни финансови инструменти, както и направените инвестиции със свободни парични средства.

(a) Пазарни рискове

(i) Валутен риск

Ръководството управлява валутният риск, като извършва основно сделки в евро и лева, тъй като лева е фиксиран към Еврото.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск от капиталови ценни книжа или стоков ценови риск.

(iii) Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни и краткосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Рискът зависи от движенията на финансовия пазар и Дружеството не е разработило методи за минимизирането му.

(b) Кредитен риск

Кредитният риск, възниква от парични средства и паричните еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити с банки и финансови институции, както и кредитна позиция на лизингодатели, включително и непогасени вземания и извършени трансакции. Банки и финансови институции с висок кредитен рейтинг са одобрени. За другите контрагенти управлението на Дружеството определя размерите на кредитните лимити, оценявайки кредитното им качество, вземайки предвид финансова им позиция, минал опит и други фактори. Гарантиран депозит или банкова гаранция се изискват от наемателите, когато се сметне за необходимо да се намали излагането на кредитен риск. Предварителни плащания се изискват от наемателите.

Към датата на финансовия отчет, няма неплатени вземания и ръководството не очаква никакви загуби от неизпълнение от тези контрагенти.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(с) Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Дружеството управлява своя ликвиден риск като поддържа достатъчни по размер пари и парични еквиваленти, така че да може да обслужва задълженията си, когато те станат изискуеми.

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управлението на капитала е да осигури способността му да продължи работата си като действащо предприятие, да осигури възвръщаемост на средствата на съдружниците и ползи за другите притежатели на дялове, както и да поддържа оптимална структура на капитала, която да намалява капиталовите разходи.

За да поддържа или регулира капиталовата структура и следвайки решенията на Управлението на Групата. Дружеството може да коригира сумата на дивиденди изплащани на съдружниците, възвръщаемия капитал на съдружниците, издаването на нови дялове или продажбата на активи, за да намали дълговете.

При разглеждането естеството на капитала на групово ниво, Управлението на Групата наблюдава и управлява капитала на Дружеството като следствие от доходността и ликвидността му.

3.3 Оценяване по пазарна стойност

Първоначалната стойност намалена с провизията за обезценка на търговски вземания и плащания се приема, че съответстват на техните пазарни стойности. Пазарната стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяване се определя чрез дисконтиране на бъдещите договорни парични потоци при текущия лихвен процент, който е приложим за подобни финансови инструменти.

4 Критични счетоводни предположения и оценки

Предположенията и оценките се изчисляват и базират на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, за които се смята, че са логични предвид обстоятелствата.

Дружеството прави приблизителни оценки и предположения относно бъдещето. Приблизителните оценки и предположенията със значителен риск да предизвикат коригиране на балансовите стойности на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година се описват по-долу.

4 Критични счетоводни предположения и оценки (продължение)

Данъчни задължения

Компанията се облага с корпоративни данъци според българското данъчно законодателство. Съществуват определени сделки и изчисления, за които определянето на окончателното данъчно задължение е несигурно по време на обичайния ход на дейността. Дружеството определя задълженията за данъци на база на приблизителните оценки на управлението. Когато крайния данъчен резултат по тези въпроси е различен от първоначално отчетените стойности, тези различия ще се отразят на данък върху доходите и на сумата на отсрочените данъци в периода, в който се прави съответното определяне.

5 Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти		Сгради в процес на придобиване	
	2009	2008	2009	2008
Отчетна стойност				
1 януари	433	-	-	433
Постъпили	-	-	-	-
Прехвърлени	-	433	-	(433)
Отписани	-	-	-	-
31 декември	433	433	-	-
Амортизация				
1 януари	6	-	-	-
Начислена през годината	17	6	-	-
Прехвърлени	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
31 декември	23	6	-	-
Нетна балансова стойност на 31 декември	410	427	-	-

Справедливата цена на инвестиционният имот към 31.12.2009 г. е 424 хил. лв. и е определена от „Ел Ви Консалтинг“ ЕООД – лицензиран оценител Владислав Василев.

Инвестиционният имот е отдаден под наем на Алфа Банк София – клон за период от 10 години.

	31 декември 2009	31 декември 2008
Минимални бъдещи приходи от наеми:		
До една година	48	48
Между една и пет години	242	242
Над пет години	127	175

6 ДДС на възстановяване

Възстановяването на ДДС на стойност 85 хил. лева (2008 г.: 86 хил. лева) е свързано с покупката на инвестиционен имот и се очаква да бъде възстановен от данъчните власти или да бъде приспаднат от бъдещи плащания по ДДС в съответствие с приложимите специфични правила на ЗДДС.

7 Парични средства и парични еквиваленти

	31 декември 2009	31 декември 2008
Текущи сметки в банки в лева	117	-
Текущи сметки в банки във валута	128	336
	245	336

8 Основен Капитал

	Брой дялове	(в хил. лева) Дялов капитал
1 януари 2008	3,000	600
31 декември 2008	3,000	600
31 декември 2009	3,000	600

Всички дялове дават еднакви права на собственика и са платени изцяло. Общият брой на издадените дялове е 3 хиляди, с номинална стойност от 200 BGN(102,26 EUR) за 1 дял.

Единоличен собственик на капитала на Дружеството към 31 Декември 2009 е АЛФА АСТИКА АКИНИТА. Крайната компания-майка е Алфа Банк АД, Гърция.

9 Краткосрочен банков заем

	31 декември 2009	31 декември 2008
Алфа Банк клон - София	128	-

Банковият заем е краткосрочен, с лихва 3-месечен EURIBOR+3% надбавка. Към датата на одобряване на този финансов отчет заемът е напълно изплатен.

10 Търговски и други задължения

	31 декември 2009	31 декември 2008
Търговски задължения	2	-
Задължения към собствениците по получено финансиране	-	254
	2	254

Всички търговски задължения са дължими в рамките на 12 месеца след датата на отчитане.

11 Други приходи

	2008	2008
Приходи от продажба на имот	215	-
Балансова стойност на продаденият имот	(207)	-
	<u>8</u>	<u>-</u>

12 Административни разходи

	2009	2008
Професионални услуги	(10)	(8)
Одит	(6)	(4)
Местни данъци	(5)	-
Разходи за застраховане	(3)	-
Оперативни разходи	(1)	-
Други разходи	<u>(25)</u>	<u>(12)</u>

13 Разход за данък върху доходите

	2009	2008
Текущ данък върху доходите	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Данъкът върху доходите на Дружеството се равнява на теоретичната сума, която би била дължима, при използване на средната данъчна ставка, приложима към печалбата на Дружеството :

	2009	2008
Печалба преди данъци	<u>15</u>	<u>-</u>
Данък калкулиран по данъчна ставка от 10%	(2)	-
Припадане на данъчни загуби, за които не е бил признат отсрочен данъчен актив	<u>1</u>	<u>-</u>
Данък	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Отсрочени данъци върху доходите

Отсрочените данъци върху активите и пасивите са калкулирани по метода за задълженията, използвайки ефективна данъчна ставка от 10% (2008: 10%). Дружеството има данъчни загуби, за които не е признат отсрочен данък, поради съмнения за неговото възвръщане. Сумата на тези загуби е както следва:

	31 декември 2009	Период преди 31 декември 2008
Изтича през 2012	<u>-</u>	<u>5</u>

14 Условни задължения

Данъчните власти могат по всяко време да ревизират книгите и официалните документи в рамките на 5 години, считано от 1 януари на годината, следваща годината в която данъците са дължими, и могат да наложат допълнителни данъчни глоби и санкции. Към датата на отчитане Дружеството не е отразило такива условни задължения.

15 Сделки със свързани лица

Тип на свързаност/вид сделки	31 декември 2009	31 декември 2008
Алфа Астика Акините – едноличен собственик - задължение по получено финансиране	-	254
Финансирането е изцяло изплатено през 2009 г. на едноличния собственик		
Алфа Банка - клон България – клон на крайната компания -майка		
- парични средства по разплащателни сметки	245	336
- задължение по получен краткосрочен заем	128	-
	2009	2008
Алфа Банк клон България – клон на крайната компания -майка		
- приходи от наем	48	18
- приходи от лихви по текущи банкови сметки	3	2
- разходи за лихви по получен краткосрочен заем	(1)	-

16 Събития след датата на отчитане

Не са настъпили събития след датата на отчитане, които да налагат оповестявания във финансовия отчет