

<b>Emertimi dhe Forma ligjore</b>	Swiss-Alb Property Sh.p.k.
<b>NIPT -i</b>	L82407008T
<b>Adresa e Selise</b>	<i>Rr ' Dëshmorët e 4 Shkurtit' , Nr 6, Tiranë</i>
<b>Data e krijimit</b>	07.12.2018
<b>Nr. Regjistrimit Tregëtar</b>	
<b>Veprimtaria Kryesore</b>	Menazhim i pasurive të paluajtshme

## PASQYRAT FINANCIARE

Ne zbatim te Standartit Kombetar te Kontabilitetit Nr. 2 dhe

Ligjit nr. 25/2018 Date 10.05.2018 per Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare

# 2020

Pasqyra Financiare jane individuale	x
Pasqyra Financiare jane te konsoliduara	
Pasqyra Financiare jane te shprehura ne	Lek
Pasqyra Financiare jane te rrumbullakosura ne	1

Periudha Kontabel e Pasqyrave Financiare

Nga 01/01/2020

Deri 31/12/2020

Data e mbylljes se Pasqyrave Financiare

28/04/2021



## Pasqyrat financiare te vitit 2020

Swiss-Alb Property Sh.p.k.

NIPT L82407008T

Lek

Pasqyra e Pozicionit Financiar

	Periudha Raportuese 2020	Periudha Raportuese 2019
<b>AKTIVET</b>		
<b>Aktive afatsbkurtra</b>		
Mjete monetare (banka)	1292,136	105,021,107
Investime		
<i>Ne tituj pronesie te njesive ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Ne tituj pronesie te njesive ekonomike ku ka interesa pjesmarrese aksione te veta</i>		
<i>Te tjera financiare</i>		
Te drejta te arketueshme		
<i>Nga aktiviteti i shfrytezimit</i>		
<i>Nga njesite ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Nga njesite ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Te tjera(TVSH)</i>	1,281,352	504,701
<i>Kapital i nenshtruar i papaguar</i>		
Inventaret		
<i>Lende e pare dhe materiale te konsumueshme</i>		
<i>Prodhime ne proces dhe gjysemprodukte</i>		
<i>Produkte te gatshme</i>		
<i>Mallra</i>		
<i>Aktive biologjike (gje e gjalle ne rritje dhe majmeri)</i>		
<i>AAGJM te mbajtura per shitje</i>		
<i>Parapagime per inventar</i>		
Shpenzime te shtyra (Shpenzime te periudhave te ardhshme)		
Te arketueshme nga te ardhura te konstatuara		
<b>Totali i aktiveve afatsbkurtra</b>	<b>2,573,488</b>	<b>105,525,808</b>
<b>Aktive afatgjate</b>		
<b>Aktive financiare</b>		
<i>Tituj pronesie te njesive ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Tituj pronesie te njesive ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Tituj te huadhenies ne njesite ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Tituj te huadhenies ne njesite ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Tituj te tjere te mbajtur si aktive afatgjate</i>		
<i>Tituj te tjere te huadhenies</i>		
<b>Aktive materiale</b>		
<i>Toka dhe ndertesat</i>		
<i>Implante dhe makineri</i>		
<i>Te tjera instalime dhe pajisje</i>		
<i>AAGJM te mbajtura per investim</i>		
<i>Parapagime per aktive materiale dhe ne proces</i>	1,183,703,494	863,560,000
<b>Aktivitet biologjike</b>		
<b>Aktive jo materiale</b>		
<i>Patenta, licensa, makra tregtare, te drejta dhe aktive te ngjashme, software</i>		
<i>Emri i mire</i>		
<i>Parapagime per AAJM</i>		
<b>Aktivitet fatimor te shtyra</b>		
<b>Totali i aktiveve afatgjate</b>	<b>1,183,703,494</b>	<b>863,560,000</b>
<b>TOTALI I AKTIVEVE</b>	<b>1,186,276,982</b>	<b>969,085,808</b>



Lek

Pasqyra e Pozicionit Financiar

	Periudha Raportuese	Periudha Raportuese
<b>DETYRIMET DHE KAPITALI</b>		
<b>Detyrime afatshkurtra</b>		
<i>Titujt e huamarrjes</i>		
<i>Detyrime ndaj institucioneve te kredite</i>		
<i>Aktetime ne avance per porosi</i>		
<i>Te pagueshme per aktivitetin e shfrytezimit</i>		
<i>Deflesa te pagueshme</i>		
<i>Te pagueshme ndaj njesive ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Te pagueshme ndaj njesive ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Te pagueshme ndaj punonjesve</i>	639,359	319,680
<i>Te pagueshme per detyrime talmore sigurimeve shoqerore/shendetsore</i>	25,110	25,110
<i>Te tjera te pagueshme</i>		
<b>Te pagueshme per shpenzime te konstatuara</b>		
<b>Te ardhura te shtyra</b>		
<b>Provizione</b>		
<b>Totali i detyrimeve afatshkurtra</b>	<b>664,469</b>	<b>344,790</b>
<b>Detyrime afatgjata</b>		
<i>Titujt e huamarrjes (Hua ndaj Memes)</i>		
<i>Detyrime ndaj institucioneve te kredite</i>	1,196,410,319	970,428,519
<i>Aktetime ne avance per porosi</i>		
<i>Te pagueshme per aktivitetin e shfrytezimit</i>		
<i>Deflesa te pagueshme</i>		
<i>Te pagueshme ndaj njesive ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>Te pagueshme ndaj njesive ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Te tjera te pagueshme</i>		
<b>Te pagueshme per shpenzime te konstatuara</b>		
<b>Te ardhura te shtyra</b>		
<b>Provizione</b>		
<i>Provizione per pensione</i>		
<i>Provizione te tjera</i>		
<b>Detyrime talmore te shtyra</b>		
<b>Totali i detyrimeve afatgjata</b>	<b>1,196,410,319</b>	<b>970,428,519</b>
<b>Detyrime totale</b>	<b>1,197,074,788</b>	<b>970,773,309</b>
<b>Kapitali dhe Rezervat</b>		
<b>Kapitali i nenshkruar</b>	100,000	100,000
<b>Primi i lidhur me kapitalin</b>		
<b>Rezerva rivleresimi</b>		
<b>Rezerva te tjera</b>		
<i>Rezerva ligjore</i>		
<i>Rezerva statutare</i>		
<i>Rezerva te tjera</i>		
<i>Diferenca nga perkthimi i monedhes ne veprimtari te huaja</i>		
<b>Fitimi/(humbja) e pashperndare</b>	(1,787,501)	(22,211)
<b>Fitimi/(humbja) e periudhes</b>	(8,110,305)	(1,765,290)
<b>Totali i kapitalit qe i takon pronareve njesise ekonomike</b>	<b>(10,797,806)</b>	<b>(1,687,501)</b>
<b>Interesa jo-kontrollues</b>		
<b>Totali i kapitalit</b>	<b>(10,797,806)</b>	<b>(1,687,501)</b>
<b>TOTALI I DETYRIMEVE DHE KAPITALIT</b>	<b>1,186,276,982</b>	<b>969,085,808</b>

Check

\* ne rastin e pasqyrave financiare te konsoliduara llogarite me njesite ekonomike brenda grupit eliminohen dhe nuk paraqiten ne pasqyren e pozicionit financiar



**Pasqyrat financiare te vitit 2020**

**Swiss-Alb Property Sh.p.k.**

**NIPT L82407008T**

**Lek**

**Pasqyra e Performances (sipas natyres)**

	Periudha Raportuese 2020	Periudha Raportuese 2019
<b>Te ardhurat nga aktiviteti i shfrytezimit</b>		
<i>Te ardhurat nga aktiviteti kryesor</i>		
<i>Te ardhurat nga aktiviteti kryesor</i>		
<i>Te ardhurat nga aktiviteti dytesor 2</i>		
<i>Te ardhurat nga aktiviteti dytesor 3</i>		
<i>Te tjera te ardhura nga aktiviteti i shfrytezimit</i>		
<b>Te ardhura nga ndryshimi ne inventarin e mallrave dhe prodhimet ne proces</b>		
<b>Te ardhura nga puna e kryer nga njesia ekonomike per qellimet e veta dhe e kapitalizuar</b>		
<b>Te ardhura te tjera te shfrytezimit</b>		
<b>Lenda e pare dhe materiale te konsumueshme</b>		
<i>Lenda e pare dhe materiale te konsumueshme</i>		
<i>Te tjera shpenzime</i>		
<b>Shpenzime te personelit</b>		
<i>Paga dhe shperblime</i>	(360,000)	(360,000)
<i>Shpenzime te sigurimeve shoqerore/shendetsore</i>	(60,120)	(60,120)
<i>Shpenzimet per pensionet</i>		
<b>Zhvleresimi i aktiveve afatgjata materiale</b>		
<b>Shpenzime konsumi dhe amortizimi</b>		
<b>Shpenzime te tjera shfrytezimi</b>	(3,930,914)	(2,626,798)
<b>Te ardhura te tjera</b>		
<i>Te ardhura nga njesite ekonomike brenda grupit*</i>		
<i>Te ardhura nga njesite ekonomike ku ka interesa pjesmarrese</i>		
<i>Te ardhura nga investimet dhe huatë e tjera ne njesi ekonomike brenda grupit, pjese e aktiveve afatgjata *</i>		
<i>aktiveve afatgjata</i>		
<i>Interesa te arketueshem dhe te ardhura te tjera te ngjashme nga njesi ekonomike brenda grupit *</i>		
<i>pjesmarrese</i>		
<b>Zhvleresim i aktiveve financiare dhe investimeve financiare te mbajtura si aktive afatshkurtra</b>		
<b>Shpenzime financiare</b>		
<i>Shpenzime interesi dhe shpenzime te ngjashme</i>		
<i>Fitim (humbje) nga kursi i kembimit</i>	(5,033,404)	
<i>Fitim (humbje) nga kursi i kembimit</i>	274,132	1,281,629
<b>Pjesa e fitimit/(humbjes) financiare nga pjesmarrjet</b>		
<b>Te tjera</b>		
<b>Fitimi/(humbja) para tatimit</b>	(9,110,305)	(1,765,289)
<b>Tatimi mbi fitimin</b>		
<i>Tatimi mbi fitimin e periudhes</i>		
<i>Tatim fitimi i shyre</i>		
<i>Pjesa e tatim fitimit te pjesemarrjeve</i>		
<b>Fitimi/(Humbja) e periudhes/vitit (A)</b>	(9,110,305)	(1,765,289)
<b>Te ardhura te tjera gjithepershiresë per periudhen/vitit:</b>		
<i>Diferenca (+/-) nga perkthimi i monedhes ne veprimtari te huaja</i>		
<i>Diferenca (+/-) nga rivleresimi i aktiveve afatgjata materiale</i>		
<i>Diferenca (+/-) nga rivleresimi i aktiveve financiare te mbajtura per shije</i>		
<i>Pjesa e te ardhurave gjithepershiresë nga pjesmarrjet</i>		
<i>Te tjera (pershkruaj)</i>		
<b>Totali i te ardhurave te tjera gjithepershiresë per periudhen/vitit (B)</b>	0	0
<b>Totali i te ardhurave gjithepershiresë per periudhen/vitit (A+B)</b>	(9,110,305)	(1,765,289)
<b>Totali i te ardhurave gjithepershiresë per :</b>		
<b>Pronaret e njesise ekonomike meme</b>		
<b>Interesat jo-kontrollues</b>		

\* ne rastin e pasqyrave financiare te konsoliduara llogarite me njesite ekonomike brenda grupit e luajohen dhe nuk paraqiten ne pasqyren e performances





Pasqyrat financiare te vitit 2020

Swiss-Alb Property Sh.p.k.

NIPT L82407008T

Lek

Pasqyra e fluksit te mjeteve monetare (metoda indirekte)

	Periudha Raportuese 2020	Periudha Raportuese 2019
<b>Fluksi mjeteve monetare nga/perdorur ne aktivitetin e shfrytezimit:</b>		
Fitimi/(Humbja) e periudhes	(9,110,305)	(1,765,290)
<b>Rregullime per shpenzimet jo-monetare:</b>		
Shpenzimet financiare jomonetare		
Shpenzime per talimin mbi fitimin jo-monetar (diferenca shpenzim - pagese)		
Shpenzime konsumi dhe amortizimi		
Zhvleresimi i aktiveve afatgjata materiale		
Zhvleresimi i te drejtave te arketueshme		
Ulje ne vleren neto te realizueshme per inventaret		
Provizione per shpenzime		
Shpenzime te konstatuara		
Te ardhura te konstatuara		
Te tjera (pershkruaj)		
Te tjera (pershkruaj)		
<b>Fluksi i mjeteve monetare i perfshire ne aktivite investuese</b>		
(Fitim)/humbja nga shitja e aktiveve afatgjata materiale		
(Fitim)/humbja nga investimet ne pjesmarrije		
Interesa te fituara		
Te tjera (pershkruaj)		
<b>Ndryshim ne aktivet dhe detyrimet e shfrytezimit</b>		
Renie/(Rritje) ne te drejtat e arketueshme, tvsh	(776,651)	(504,701)
Renie/(Rritje) ne Parapagime per aktive materiale dhe ne proces	(320,143,494)	(123,040,000)
Rritje/(Renie) ne detyrime te pagueshme		25,110
Rritje/(Renie) ne detyrime per punonjesit	319,679	319,680
Te tjera (pershkruaj)		
<b>Mjete monetare neto nga/ perdorur ne aktivitetin e shfrytezimit</b>	<b>(329,710,771)</b>	<b>(124,965,201)</b>
<b>Fluksi i mjeteve monetare nga/ perdorur ne aktivitetin e investimit</b>		
Pagesa per blerjen e aktiveve afatgjata materiale		
Arketime nga shitja e aktiveve afatgjata materiale		
Para te perdorura per blerjen e filjaleve (netuar me shumen e mjeteve monetare		
Para te arketuara nga shitja e filjaleve (netuar me shumen e mjeteve monetare		
pjesa e aktiveve neto te shitura)		
Pagesa per blerjen e investimeve te tjera		
Arketime nga shitja e investimeve te tjera		
Dividende te arketuar		
Interesa te arketuara		
Te tjera (pershkruaj)		
<b>Mjete monetare neto nga/perdorur ne aktivitetin e investimit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fluksi i mjeteve monetare nga/perdorur ne aktivitetin e financimit</b>		
Arketime nga emetimi i kapitalit te nenshkruar		
Arketime nga emetimi i aksioneve te perdorura si kolateral		
Hua te arketuara	225,981,800	228,674,319
Pagesa e kostove te transakcionit qe lidhet me kredite dhe huate		
Riblerje e aksioneve te veta		
Pagesa e aksioneve te perdorura si kolateral		
Pagesa e huave		
Pagesa e detyrimeve te qirase financiare		
Interes i paguar		
Dividende te paguar pronareve te njesive ekonomike meme		
Dividende te paguar interesave jokontrollues		
Te tjera (pershkruaj)		
<b>Mjete monetare neto nga/perdorur ne aktivitetin e financimit</b>	<b>225,981,800</b>	<b>228,674,319</b>
<b>Rritje/(renle) neto ne mjetet monetare dhe ekuivalente me to</b>	<b>(103,728,971)</b>	<b>103,709,118</b>
Mjete monetare dhe ekuivalente me to ne fillim	105,021,107	1,311,989
Efekti i luhatjeve te kurseve te kembimit te mjeteve monetare		
<b>Mjete monetare dhe ekuivalente me to ne fund</b>	<b>1,292,136</b>	<b>105,021,107</b>

1/2021



*[Handwritten signature]*



## SHENIMET SHPJEGUESE

### Sqarim:

Dhënia e shënimeve shpjeguese në këtë pjesë është e detyrueshme sipas SKK 2 të përmiresuara. Plothesimi i të dhenave të kësaj pjese duhet të bëhet sipas kërkesave dhe strukturës standarte të percaktuara në SKK 2 të përmiresuara. Rradha e dhenies së shpjegimeve duhet të jete :

- a) Informacion i përgjithshëm dhe politikat kontabel
- b) Shënime të tjera shpjeguese
- c) Shënime të tjera shpjeguese

### A I Informacion i përgjithshëm

- 1 Kuadri ligjor: Ligji 25/2018 dt 10.05.2018 "Per Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare"
- 2 Kuadri kontabel i aplikuar : Standartet Kombetare te Kontabilitetit te përmiresuara ne Shqiperi.(SKK 2; 49)
- 3 Baza e pergatitjes se PF : Te drejtat dhe detyrimet e konstatuara.(SSK 1, 35)
- 4 Parimet dhe karakteristikat cilesore te perdorura per hartimin e P.F. : (SKK 1; 37 - 69)
  - a) NJESIA EKONOMIKE RAPORTUSE ka mbajtur ne llogarite e saj aktive, pasivet dhe transaksionet ekonomike te veta.
  - b) VJIMESIA e veprimtarise ekonomike te njesise sone raportuese eshte e siguruar duke mos pasur ne plan ose nevojte nderprejten e aktivitetit te saj.
  - c) KOMPENSIM midis nje aktivi dhe nje pasivi nuk ka , ndersa midis te ardhurave dhe shpenzimeve ka vetem ne rastet qe lejohen nga SKK.
  - d) KUPTUSHMERIA e Pasqyrave Financiare eshte realizuar ne nusen e plote per te qene te qarta dhe te kuptueshme per perdorues te jashtem qe kane njohuri te pergjitheshme te mjaftueshme ne fushen e kontabilitetit.
  - e) MATERIALITETI eshte vleresuar nga ana jone dhe ne baze te tij Pasqyrat Financiare jane hartuar vetem per zera materiale.
  - f) BESUSHMERIA per hartimin e Pasqyrave Financiare eshte e siguruar pasi nuk ka gabime materiale duke zbatuar parimet e meposhteme :
    - Parimin e paraqitjes me besnikeri
    - Parimin e perparetise se permbajtjes ekonomike mbi formen ligjore
    - Parimin e paaneshmerise pa asnje influencim te qellimshem
    - Parimin e maturise pa optimizem te teperuar, pa nen e mbivleresim te qellimshem
    - Parimin e plotesise duke paraqitur nje pamje te vertete e te drejte te PF.
    - Parimin e qendrushmerise per te mos ndryshuar politikat e metodat kontabel
    - Parimin e krahasushmerise duke siguruar krahasimin midis dy periudhave.

### A II Politikat kontabel

Per percaktimin e koston se inventareve eshte zgjedhur metoda "Koston Mesatare"(SKK 4: 15)

Vleresimi fillestar i nje elementi te AAM qe ploteson kriteret per njohje si aktiv ne bilanc eshte vleresuar me kosto. (SKK 5; 11)

Per prodhimin ose krijimin e AAM kur kjo financohet nga nje hua, koston e huamarzjes (dhe interesat) eshte metoda e kapitalizimit ne koston e aktivit per periudhen e investimit.(SKK 5: 16)

Per vleresimi i mepaseshem i AAM eshte zgjedhur modeli i koston duke i paraqitur ne bilanc me kosto minus amortizimin e akumuluar. (SKK 5; 21)

Per llogaritjen e amortizimit te AAM (SKK 5: 38) njesia jone ekonomike ka percaktuar si metode te amortizimit te ndertesave dhe AAM te tjera metodet e amortizimit mbi bazen e vlefes se mbetur ndersa normat e amortizimit jane perdorur te njellojta me ato te sistemit fiskal ne fuqi dhe konkretisht :

- Per ndertesat me 5 % ne vit te vlefes se mbetur.
- Kompjutera e sisteme informacioni me 25 % te vlefes se mbetur
- Te gjitha AAM te tjera me 20 % te vlefes se mbetur

Per llogaritjen e amortizimit te AAJM (SKK 5: 59) njesia ekonomike raportuese ka percaktuar si metode te amortizimit metodet lineare ndersa normen e amortizimit me 15 % ne vit.



**SHENIMET SHPJEGUESE**

**B Shënimet qe shpjegojnë zërat e ndryshëm të pasqyrave financiare**

**I AKTIVET AFATSHKURTRA**

**Mjete Monetare** Leke 1,292,136

> *Banka*

Nr	Kodi	Pershkrimi	Monedha	Vlera	Kursi	Vlera ne leke
1	B01	INTESA SAN PAOLO	ALL	10,180.00	1	10,180
2	B02	INTESA SAN PAOLO	EUR	10,363.43	124	1,281,956
<b>Total</b>						<b>1,292,136</b>

**Te drejta te arketueshme te tjera**

> *Tvsh*

Leke 1,281,352

**II AKTIVET AFATGJATA**

**Aktive afatgjata materiale**

> *Parapagime per aktive materiale dhe ne proces*

Leke 1,183,703,494

**I DETYRIME AFATSHKURTRA**

**Te pagueshme ndaj punonjesve dhe sigurimeve shoqerore/shendetore**

Leke 664,469

> *Te pagueshme ndaj punonjesve*

639,359

> *Detyrime per Sigurime Shoqerore*

25,110

**II DETYRIME AFATGJATA**

**Tituj te huamarrjes-Hua ndaj Memes**

Leke 1,196,410,319

**III KAPITALI**

**Kapitali I nenshkruar**

Leke 100,000

**Fitimi / (Humbja) e pashperndare**

Leke (1,787,501)

**Fitimi (Humbja) e vitit financiar**

Leke (9,110,305)

> *Fitimi i ushtrimit (Humbja)*

(9,110,305)

> *Tatimi mbi fitimin*



*[Handwritten signature]*



TE ARDHURA DHE SHPENZIME

Kosto e punes	Leke	(420,120)
> Paga		(360,000)
> Shpenzime sigurimeve shoqerore		(60,120)
Shpenzime te tjera	Leke	(3,930,914)
605 Sherbime Arkitekti Martin Lerch		(3,883,253)
628 Sherbime bankare		(32,161)
634 Taksa dhe tarifa vendore		(15,500)
Shpenzime financiare		(4,759,272)
Humbje nga kursi i kembimit		(5,033,404)
Fitime nga kursi i kembimit		274,132

**C Shënime të tjera shpjeguese**

Swiss Alb Sh.p.k, është i regjistruar ne Drejtorine Rajonale te Tatimeve Tirane me NIPT: L82407008T. Aktiviteti kryesor qe ushtron është: Menaxhim i pasurive te paluatshme. Adresa e Shoqërisë është: Rruga "Deshmoret e 4 Shkurtit", Nr 6, Tirane

Biznesi vleresohet si Mikronjesi ne kushtet kur plotesohen 2 kriteret te klasifikimit:

Aktivitet	janë	1,186,276	mije	≤ 15 000
Te Ardhurat	janë	0	mije	≤ 30 000
Nr i punonjesve	është	1		≤ 10

Ngjarje te ndodhura pas dates se bilancit per te cilat behen rregullime apo ngjarje te ndodhura pas dates se bilancit per te cilat nuk behen rregullime nuk ka.

Gabime materiale te ndodhura ne periudhat kontabel te mepareshme te konstatuara gjate periudhes rraportuese dhe qe korigjim nuk ka.

Bilanci i vitit 2020 eshte hartuar ne perputhje me kerkesat e ligjit Nr.25/2018 date 10.05.2018 "Per Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare" mbi bazen e Standarteve Kombetare te Kontabilitetit SKK2 dhe mbi bazen e dokumentave te paraqitura nga ana e shoqerise.

Per Njesine Ekonomike:  
SWISS ALB PROPERTY SHPK

Administratori:

Nora El Kamel

