

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018- 31.12.2018г.**

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	3
Отчет за финансовото състояние	8
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	16
Отчет за паричните потоци	17
Отчет за промените в собствения капитал	18
Пояснения към финансовия отчет	19
Доклад на независимия одитор	36

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2018 г.

I. Основна информация за дружеството

Наименование на предприятието: „Алфа България“ АД

Държава на регистрацията на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрацията: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12.

Брой служители / наети лица в края на годината: Дружеството има Съвет на директорите, състоящ се от три лица и Директор за връзка с инвеститорите.

„Алфа България“ АД, гр. София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество. Акционерният капитал към датата на учредяване е разпределен на 50 000 бр. обикновени, поименни, налични, с право на глас акции с номинална стойност от 1,00 лв. всяка.

На Извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Алфа България“ АД, проведено на 16.09.2009 г., е взето решение за промяна на вида на акциите на Дружеството от обикновени, налични, поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция на обикновени, безналични поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция, както и е взето решение за изменение на Устава на Дружеството във връзка с промяната на вида на акциите. Решението е вписано в търговския регистър по партидата на Дружеството на 23.09.2009 г.

Структурата на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12 .2018 г. е следната:

- Юшри Башир - 99.99992% от капитала
- ИП „Бета Корп“ АД - 0.00008% от капитала

Ценните книжа на дружеството се търгуват на Неофициален пазар на „БФБ - София“ АД.

Капиталът на дружеството към 31.12.2018 г. е разпределен в 1181160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1/един/ лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Всички акции образуват един клас от обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

II. Организационна структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

III. Описание на дейността и резултати за периода.

„Алфа България“ АД има предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупка-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност,

ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

IV. Финансово състояние и основни рискове.

През 2018 г. дружеството реализира финансов резултат загуба в размер на 14 хил. лв.

За 2018 г. са реализирани 9 хил. лева приходи от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД.

През 2018 г. са реализирани 4 хил. лв. други приходи от възстановена сума от Комисия за финансов надзор.

Дружеството е изложено на бизнес риск, който се състои в това планираното сегментиране на инвестиционните области да не успее да генерира достатъчно приходи, които да възвърнат инвестирания капитал, както и да поставят емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери. Управлението на този риск е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с българските реалности.

Ръководството на компанията има кредитна политика за оценка и контрол на финансовия риск. При евентуално ползване на заеман ресурс в по-големи размери под формата на банкови кредити и/или облигационни заеми, компанията планира да поддържа достатъчно ликвидни активи с оглед редовното обслужване на задълженията си.

Разработките не показват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Аргументите за такъв извод са следните:

- Относителният дял на рисковите финансови активи в общата сума на активите на дружеството е 0%.
- Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута. Това намалява валутните рискове.
- Като цяло кредитните, ценовите и валутните рискове за дружеството за периода до края на 2018 година се оценяват от анализаторите на дружеството като по-малки от нормалните за отрасъла.

V. Допълнителна Информация

През 2018 г. Дружеството не е придобило или прехвърляло собствени акции.

VI. Важни събития за Дружеството, настъпили през отчетната 2018 година:

С решение № 165-Е от 16.02.2018 г. на Комисията за финансов надзор на Република България отказа да издаде потвърдението на проспект за първично публично предлагане на емисия акции, които ще бъдат издадени от Алфа България АД, който проспект е внесен с вх. № РГ- 05-1506-6 от 03.10.2017 г., и който проспект е свързан с проведено на 26.09.2017г. извънредното Общо събрание на акционерите и взето решение за увеличение на капитала от 1 181 160 лв. на до 60 239 160 лв. чрез издаването на нови 59 058 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев всяка една.

На редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 25.06.2018 г., са взети следните решения:

- Приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството на индивидуална база за 2017 г. и за дружествата от групата за 2017 г.
- Приема доклада на регистрирания одитор относно Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2017 г. и относно Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017.
- Одобрява и приема проверки и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2017 г.
- Одобрява и приема проверки и заверен Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г.
- Общото събрание на акционерите приема предложението, направено от Съвета на директорите, да не се разпределя печалба за 2017 г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат.
- Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017 г.
- Определя възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2018 г.
- Общото събрание на акционерите избира НИКОЛАЙ ПОИИНЧЕВ - диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2018 г.
- Приема доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2017 г.
- Приема годишния доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2017 г.
- Приема политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на изпълнителния директор.

На 20.04.2015г. дружеството е сключило договор за заем с „Истейт България“ ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3 % годишно. На база споразумение за насрещно прихващана от 22.12.2017 г. е редуциран размера на главницата до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г. На база споразумение за насрещно прихващана от 21.12.2018 г. е редуциран размера на главницата до 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 9417,64 (девет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет и четири стотинки) лева, възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена от АлфаБългария АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г.

Към 31.12.2018 г. Емитентът отчита получен заем от свързано лице в размер на 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева, който представлява получен заем от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.

VII. Оповестяване на свързани лица

„Алфа България“ АД е свързано лице с Юшри Башир, гражданин на Алжир, което е собственик на 99.99992 % от капитала.

„Алфа България“ АД е едноличен собственик на капитала на дружество (притежава 100% от дружествените дялове) „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575.

През отчетния период са извършвани сделки между свързани лица (с дъщерно дружество), при условия които не се различават от пазарните - изплатено е възнаграждение за управление на активите на дъщерното дружество.

VIII. Правни искове

Срещу дружеството няма заведени правни искове.

IX. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

Финансовия отчет на дружеството е изготвен на 08-05-2019 г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2018 г.

Считано от 07.02.2019 г., Станимир Сергеев Попов бе освободен от длъжност като Директор за връзки с инвеститорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е старирана процедура по назначаването на нов Директор за връзки с инвеститорите в рамките на законовия двумесечен срок.

Георги Веселинов Шаранков по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 08.03.2019 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Георги Веселинов Шаранков като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на Алфа България АД.

X. Настояще и бъдещо развитие на дружеството.

Алфа България" АД е регистрирано в Търговския регистър на 09.09.2009г. Дейността на дружеството е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на дружеството са продажба и/или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

След успешното увеличение на капитала на дружеството от края на 2011г., Дружеството е започнало преговори с водещи компании за продажба на недвижими имоти в районите, в които е насочена инвестиционната програма на Алфа България АД, а именно гр. Банско, гр. Разлог и гр. София.

Дружеството има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната, съгласно който дружеството следва да инвестира, чрез свои дъщерни компании, сумата от 15 млн.лв., в недвижими имоти, намиращи се в регионите на Разлог и София

Намеренията за придобиване на недвижими имоти от жилищни сгради в София и ваканционни комплекси, разположени в района на гр. Разлог и гр. Банско, кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента,

Дружеството предвижда учредяван на дъщерни дружества, които да упражняват пълен контрол над направените инвестиции, както и да управляват закупените недвижими имоти с цел отдаване под наем.

През 2013г. капитала на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е увеличен от 579 610 лв на 1181160 лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на дружеството - инвестиции на пазара на недвижими имоти.

Към дата 31.12.2018 г. дейността на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е свързана с пазара на недвижими имоти.

Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017 г., Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на република България. всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

През 12-те месеца на 2018 г., инвестиционните цели на дружеството, бяха насочени в придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/ или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

XI. Допълнителна информация

Информация, изисквана на основание на чл.39 от ЗСч, чл. 187д и 247 от Търговския закон

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност. Няма влияние върху дейността и отчетите на Дружеството за 2018 година.

Дружеството не използва финансови инструменти през отчетния период.

През 2018 г. Дружеството не е придобивало, респ. прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

През 2018 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството.

За периода 01.01.2018 - 31.12.2018 г. няма придобити или прехвърлени от членове на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Няма ограничение в правото и няма специални права на членове на съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството.

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

- Илиан Милков Илиев - Управител на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД с ЕИК 202969548 и Управител на „Адоро Холидейс“ ЕООД с ЕИК 203564894.
- Емилия Руменова Нанова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;

- Георги Веселинов Шаранков не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;

През 2018 г. дружеството не е сключвало сделки по чл.240б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация съгласно чл. 100н, ал. 7 и 8 ЗППЦК

Представена в отделна декларация.

Информация съгласно приложение № 10 от Наредба №2

- а) Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Приходите от услуги през 2018 г. са в размер 9 хил. лв., което представлява 100 % от приходите от основна дейност на Дружеството.

- б) Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството.**

През отчетния период Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 9 хил. лева от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД. Дружеството не е в извършвало същинска инвестиционна дейност. През 2018 г. компанията е генерирала други приходи на стойност 4 хил. лв. от възстановени административно такси от КФН.

- с) Информация за сключени съществени сделки**

Няма сключени през 2018 година съществени сделки от Дружеството.

- д) Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството**

На 08.08.2017 г., в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 18.07.2016г., Дружеството получи от „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575 възнаграждение за 2016 г. по сключения на 03.01.2014г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на имотите на „Истейт България“ ЕООД, а именно обща сума от 11107.72 лв.

На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. се редуцира размера на главницата по договор за заем до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и

седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България“ ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г.

Договорът е удължен с подписан анекс от дата 20.04.2017 г. за срок до 31.12.2017 г. и с подписан анекс от дата 22.12.2017 г. за срок до 31.12.2018 г. Всички останали клаузи на договора за заем от 20.04.2017 г., остават непроменени и в сила между двете страни.

- е) Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

Няма такива събития и показатели през отчетения период, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2018 година.

- ф) Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на дружеството.**

Дружеството няма сделки водени извънбалансово, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2018 година.

- г) Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството притежава дялово участие, а именно притежава всички дружествени дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575. Дружеството няма инвестиции в ценни книжа и финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в страната и чужбина.

- h) Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения. През 2018 г. дружеството е сключвало следните договори за заем:**

- На 17.01.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 16.02.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 4% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 24.04.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 31.05.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 1 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 02.07.2018 г. Дружеството е получило сумата от 2,5 хил. лв. с лихва 5 % годишно по договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

- На 17.09.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД в размер 2,5 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 05.11.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД в размер на 2,5 хиляди лева с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 20.04.2015г. дружеството е сключило договор за заем с „Истейт България“ ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3 % годишно. На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. е редуциран размера на главницата до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГ АРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪЛГ АРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България“ ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г. На база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. е редуциран размера на главницата до 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шест десет и четири стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГ АРИЯ“ АД от размер на 9417,64 (девет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет и четири стотинки) лева, възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена от Алфа България АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Към 31.12.2018 г. Емитентът отчита получен заем от свързано лице в размер на 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева, който представлява получен заем от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.
- i) Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2018 г. дружеството не е сключвало договори за заем със свързани лица и не е предоставяло гаранции от всякакъв вид.

- j) Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

За 2018 година не е извършвана нова емисия ценни книжа.

- k) Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати, поради което извършването на анализ е неприложимо.

- l) Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството, е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма издадени облигационни заеми и не е ползвало банкови кредити. Компанията има задължения единствено във връзка с получени търговски заеми с незначителен размер на фона на собствения капитал на Дружеството.

Ръководството на компанията има кредитна политика за оценка и контрол на финансовия риск. При евентуално ползване на заемен ресурс в по-големи размери под формата на банкови кредити и/или облигационни заеми, компанията планира да поддържа достатъчно ликвидни активи с оглед редовното обслужване на задълженията си.

m) Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната. Към дата 31.12.2018 г. дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017 г., Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупка-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, като и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори.

n) Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2018 г. не са настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група по смисъла на ЗСч.

o) Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Дружеството е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

p) Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетената финансова 2018 година не са извършени промени в управителните и надзорните органи.

q) Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са

били включени в разходите на дружеството, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

1) Получени суми и непарични възнаграждения;

Няма получени суми и непарични възнаграждения.

2) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

През 2018 г. няма условни или разсрочени възнаграждения.

3) Сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2018 г. няма суми, дължими за изплащане на пенсии.

- r) Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Дружеството няма сключени договорености с настоящи акционери или облигационери.

- s) За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав на Дружеството не притежават акции на емитента.

- t) Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма участие в съдебни дела, касаещи задължения или вземания на дружеството.

Допълнителна информация съгласно Приложение № 11 (към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

- a) а. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Дружеството е издавало само един клас акции. Регистрираният капитал на емитента към 31.12.2018 г. е в размер на 1181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) лева, разпределени в 1181 160 акции. Те са обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и дават следните права на техните притежатели:

- право на 1 глас в общото събрание на акционерите за всяка една
- притежавана акция; право на дивидент, пропорционално на общия
- брой издадени акции на Дружеството; право на ликвидационен дял.

- b) Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения за прехвърлянето или притежаването на акции, издадени от дружеството и няма необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или от негов акционер.

- c) Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31 декември 2018 г. акционерната структура на Дружеството е както следва:

Акционер	Участие	Брой права на глас	Номинална стойност
Юшри Башир	99.9999 2%	1181159	1181159 лева

- d) Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма такива акционери.

- e) Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма такива случаи.

- f) Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма такива ограничения.

- g) Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Не са известни такива споразумения.

- h) Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 50% плюс една от представените акции. За промени в Устава на Дружеството се изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представения капитал на Общото събрание на акционерите.

- i) Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството се вземат от Общото събрание на акционерите.

- j) Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

- к) Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива.

Дата 15-05-2019 г.

Подписано от името на: "Алфа България" АД


.....
Емилия Руменова Нанова



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2018

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение

31.12.2018

31.12.2017

АКТИВИ

Нетекущи финансови активи

Дългосрочни инвестиции

6.1

1 048

1 048

Общо нетекущи финансови активи:

1 048

1 048

Текущи активи

Вземания от свързани лица

6.3

2

-

Парични средства и еквиваленти

6.2

1

2

Общо текущи активи:

3

2

Сума на активите:

1 051

1 050

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Основен капитал

6.4

1 181

1 181

Натрупана печалба/загуба

(223)

(202)

Нетна печалба/загуба за периода

6.5

(14)

(21)

Общ всеобхватен доход:

(237)

(223)

Общо собствен капитал:

944

958

Нетекущи пасиви

Получени заеми

6.6

-

36

Общо нетекущ пасив:

-

36

Текущи пасиви

Задължения към свързани лица

6.6

27

-

Задължения към доставчици

6.7

4

3

Задължения към персонал

6.8

3

2

Задължения към социалното осигуряване

6.9

1

-

Задължения за данъци

6.10

2

-

Получени краткосрочни заеми

6.6

70

51

Общо текущ пасив:

107

56

Сума на пасивите

107

92

Общо собствен капитал и пасиви

1 051

1 050

Дата на съставяне: : 08.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Емилия Нанова

Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за периода от 01.01.2018 до 31.12.2018

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Приходи от основна дейност	6.10	9	11
Други приходи	6.10	4	4
Общо приходи за основна дейност		13	15
Разходи за въшни услуги	6.11	(8)	(18)
Разходи за персонала	6.12	(16)	(15)
Общо разходи за основна дейност		(24)	(33)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(11)	(18)
Финансови разходи	6.13	(3)	(3)
Общо резултат от финансова дейност		(3)	(3)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(14)	(21)
Разходи за данъци		-	-
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(14)	(21)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		(14)	(21)
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(14)	(21)
Загуба / печалба на една акция за периода		(0.01)	(0.02)

Дата на съставяне: : 08.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Емилия Нанова



Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Парични потоци от основна дейност		
Плащания на доставчици и други	(7)	(7)
Плащания свързани с персонала	(13)	(18)
Други постъпления /плащания по оперативна дейност/	3	(7)
Нетни парични наличности от основна дейност:	(17)	(32)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетни парични наличности от инвестиционна дейност:	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	16	54
Върнати заеми		(20)
Платени лихви		(1)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	16	33
Нетно увеличение на паричните наличн. и еквивал:	(1)	1
Парични наличности и еквив. към нач. на периода:	2	1
Парични наличности и еквив. към края на периода:	1	2

Дата на съставяне: : 08.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Емилия Нанова

Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2018г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2017 г.	1 181	(184)	(18)	979
Нетна печалба/загуба за периода			(21)	(21)
Общо всеобхватен доход	-	-	(21)	(21)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:		(18)	18	
непокрита загуба		(18)	18	
Салдо към 31.12.2017 г.	1 181	(202)	(21)	958
Салдо към 01.01.2018 г.	1 181	(202)	(21)	958
Нетна печалба/загуба за периода			(14)	(14)
Общо всеобхватен доход	-	-	(14)	(14)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:		(21)	21	
непокрита загуба		(21)	21	
Салдо към 31.12.2018 г.	1 181	(223)	(14)	944

Дата на съставяне: : 08.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Емилия Нанова

Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Корпоративна информация

Годишният финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) за периода 01 Януари 2018г. - 31 Декември 2018 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния директор на 15.05.2019 г.

Описание на основната дейност

Алфа България АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 200845765. Дружеството е учредено на 09 Септември 2009 година със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70, вх.Б, ет.3. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Настоящия отчет обхваща дейността на дружеството от 01 Януари 2018 г. до 31 Декември 2018 г.

Дейността на дружеството е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Управленска структура на Алфа България АД:

Съгласно действащия Търговски закон в България, Алфа България АД е акционерно дружество.

Към 31 Декември 2018 г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

- Георги Веселинов Шаранков
- Илиан Милков Илиев
- Емилия Руменова Нанова

Към датата на подписване на отчета Дружеството се представлява от:

- Емилия Руменова Нанова

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на финансовите инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

През годините дружеството не успява да реализира достатъчно приходи за да генерира печалба. В резултат на това собственият капитал на дружеството е по-малък от регистрирания. Ръководството на дружеството е предприело мерки за разширяване на обхвата от дейности. Въпреки това, бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори.

Оценката на Съвета на директорите относно приложимостта на принципа на действащото предприятие обхваща период от 12 месеца от датата на отчета. На базата на тази оценка, ръководството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са той да продължи да изпълнява всички свои дейности.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1 Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

3.2 Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

3.3 Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

3.4 Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсирани отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на служителите; нивото в корпоративната структура, което заема; професионалният опит; наложените ограничения (забрана за извършване на определена дейност или действие, несъвместимост за заемане на длъжност по допълнително правоотношение и др.).

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които е възложено управлението, се

определя от Съвета на директорите на дружеството.

Дружеството формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не изплаща променливо възнаграждение. В постоянното възнаграждение се включва:

- основна работна заплата, определена съгласно действащата нормативна уредба и прилаганата система на заплащане на труда;
- Допълнителни трудови възнаграждения с непостоянен характер, в предвидените в Кодекса на труда, в наредбата или в друг нормативен акт извънредни случаи, като например за извънреден труд.
- други трудови възнаграждения, определени в нормативен акт
- възнаграждения по договори за управление и други нетрудови договори – плащане, установено в индивидуалния договор, което не е поставено в пряка зависимост от оценката за изпълнението на дейността.

Възнагражденията могат да включват непаричен компенсационен пакет - средства за здравна профилактика, средства за подобряване условията на труда и техническата/компютърна обезпеченост, средства за повишаване на професионалната квалификация, както и допълнителни стимули свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване и застраховки, при спазване на общите принципи на тази политика.

Дружеството може да изплаща допълнителни възнаграждения с непостоянен характер и под формата на еднократни възнаграждения за получени годишни резултати, целеви бонуси за изпълнение на допълнително възложени или успешно изпълнени допълнителни задачи. Допълнителни възнаграждения може да се изплащат след положителни финансови резултати за минал период и позитивни прогнози за бъдещ период.

Пенсионни и други задължения към персонала

При прекратяване на трудовото правоотношение на служителите се изплащат обезщетения в случаите, по реда и в размерите, определени в Кодекса на труда.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

3.5 Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в категория Финансови инструментит оценявани по амортизирана стойност,

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по предоставени депозити, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Когато Дружеството държи търговски вземания с цел събиране на договорните парични потоци, впоследствие ги оценява по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Обезценка на финансови активи

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2018 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване).

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

3.6 Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

Неразпределената печалба / Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и неразпределената печалба/непокрытите загуби от минали години.

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените

такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.7 Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.8 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. МСФО 15 е публикуван през май 2014 г. и изменен през април 2017 г. МСФО 15 въвежда петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти (с ограничени изключения), независимо от вида на сделката или индустрията. Изискванията на стандарта се прилагат и по отношение на признаването и оценяването на печалбите и загубите при продажбата на някои нефинансови активи, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието (напр., продажби на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Съгласно МСФО 15 приходите се признават, за да се отрази прехвърлянето на обещани стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Изискват се подробни оповестявания, включително десегрегирана информация за общите приходи; информация за задълженията за изпълнение; промени в салдата по сметките за договорните активи и пасиви между периодите, и ключови преценки и приблизителни оценки. Новият стандарт за приходите заменя всички изисквания за признаване на приходи съгласно МСФО – МСС 11 Договори за строителство и МСС 18 Приходи, както и свързаните разяснения. Стандартът изисква или пълно ретроспективно прилагане, или модифицирано ретроспективно прилагане.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е разрешено.

МСФО 9 заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Стандартът въвежда промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. С влизане в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията са издадени на 20 юни 2016г., приети от ЕС на 26 февруари 2018г. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Измененията не са приложими за Дружеството.

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот

Измененията са издадени на 8 декември 2016г., одобрени от ЕС на 14 март 2018г. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Измененията не са приложими за Дружеството.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Издадено на 8 декември 2016 г., одобрено от ЕС на 28 март 2018 г., Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута.

Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), одобрени от ЕС на 7 февруари 2018 г.,

- МСФО 1 – премахване на краткосрочните изключения, засягащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са валидни.
- МСС 28 – уточнява, че изборът от взаимни и други фондове да оценяват инвестициите си в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата трябва да се правят поотделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

Приемането на новите стандарти и измененията в съществуващи стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

4.2 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 16 Лизинг

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса/отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Не се очаква прилагането на стандарта да окаже влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

4.3 Нови или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет.

- МСФО 17 Застрахователни договори (издадени на 18 май 2017г.)
- КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данък върху доходите (издадена на 7 юни 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 28: Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Годишни подобрения на стандартите за МСФО 2015-2017 (издадени на 12 декември 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 19: Изменение, съкращаване или уреждане на плана (издадено на 7 февруари 2018г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018г.), в сила от 1 януари 2020г.

4.4 Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новите стандарти МСФО 9 и МСФО 15, които са приложени за първи път, считано от 01 януари 2018 г.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

6. Пояснителни бележки**6.1 Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия****Дългосрочни инвестиции:**

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
В началото на годината	1 048	1 048
Увеличения/(намаления) от последващи оценки	-	-
В края на годината	1 048	1 048

Към 09.10.2012 г. е налична инвестиция в дъщерно предприятие „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575, еднолична собственост на „Алфа България“ АД. Дъщерно дружество е предприятие, което е контролирано от друго предприятие (компания майка – „Алфа България“ АД). Датата на учредяване на дъщерното дружество е 16.10.2012 г. Цената на инвестицията към 31.12.2013 г. е в размер на 480 000 лв. На 26.03.2014 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното предприятие като размерът на инвестицията е увеличен на 940 000 лв, която представлява 100% от дружествените дялове на „Истейт България“ ЕООД, разпределени в 940 000 дружествени дялове с номинална стойност 1 лв на дял. На 17.07.2014 г. размерът на инвестицията в капитала на дъщерното предприятие е увеличен със 108 хил. лв.

6.2 Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	1	1
Разплащателни сметки в банка	-	1
	1	2

6.3 Вземания от свързани лица

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Вземания от свързани лица	2	-
	2	-

Вземанията от свързани лица са във връзка с издадена от Дружеството фактура за управление на имотите на дъщерното дружество. Вземането е получено по банков път на 11.01.2019 г.

Възрастова структура на вземанията

Към 31 декември, възрастовият анализ на вземанията, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо BGN '000	Нито просрочени, нито обезценени BGN '000
2018	2	2
2017	-	-

6.4 Основен капитал

Основният капитал е представен в баланса по номиналната стойност. Към датата на съставяне на отчета капитала е изцяло внесен. Съгласно решение от 17 Декември 2009 г. на Комисията за финансов надзор, Алфа България АД е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30 ал.1, т.3 от ЗКФН воден от КФН. Потвърден е проспектен за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от Алфа България АД, в размер на 50,000 лева, разпределени в 50,000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка и ISN код BG1100038097, представляващи съдебно регистрирания капитал на дружеството. Емисията акции е вписана в регистъра по чл.30 ал.1 т.3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар. На 26 Януари 2010 г. акциите на Алфа България АД са въведени за търговия на неофициален пазар. На 27 Януари 2010г. на заседание на Съвета на директорите на Алфа България АД е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на нови акции и определяне на параметрите на увеличението на основание чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

На 12.05.2013 г., в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на „Алфа България“ АД от 579 610 лв на 1 181 160 лв.

Акционерен капитал:

Акционер	31.12.2018			31.12.2017		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
ИП Бета Корп АД	1	1	0.00%	1	1	0.00%
Юшри Башир	1 181 159	1 181 159	100.00%	1 181 159	1 181 159	100.00%
Общо:	1 181 160	1 181 160	100%	1 181 160	1 181 160	100%

6.5 Натрупана печалба/загуба за периода

За отчетния период януари- декември 2018 г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 14 хил. лв (2017: 21 хил. лв.), дължаща на реализирани разходи свързани с разходи за възнаграждения на персонала, разходи за счетоводни и одиторски услуги и други разходи във връзка с дейността на дружеството.

6.6 Получени заеми

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Получени заеми от свързани лица:		
Истейт България ЕООД:	20	29
Неплатени лихви към датата на отчета	3	3
Други привлечени средства от свързани лица	4	4
Общо задължения към свързани лица	27	36
<i>Начислени разходи за лихви</i>	1	1

<i>Отписани задължения за лихви</i>	(1)	-
Получени други заеми		
Риджънт Кепитал АД	50	50
Логистичен терминал Свиленград -АД	16	-
Неплатени лихви към датата на отчета	4	1
Общо задължения по други заеми	70	51
<i>Начислени разходи за лихви</i>	2	2
Общо задължение = Главница + лихви	97	87

На 20.04.2015 г. дружеството е сключило договор за заем с Истейт България ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3% годишно. На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. Дружеството трябва да върне остатъкът по заемната сума ведно с цялата лихва в срок до 31 декември 2018.

На 19.05.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 10 хил. лв. с лихва 4 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 19.05.2019 г.

На 26.06.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 25 хил. лв. с лихва 4 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 26.06.2019 г.

На 14.07.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 5 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 14.07.2019 г.

На 11.09.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 1 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 11.09.2019 г.

На 26.09.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 7 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 26.09.2019 г.

На 16.10.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 1 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 11.12.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 2 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 17.01.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 16.02.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 4% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 24.04.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 31.05.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 1 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 28.06.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 17.09.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

На 05.11.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

6.7 Задължения към доставчици

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	4	3
	4	3

Дружеството има задължения по предоставени счетоводни и одиторски услуги.

6.8 Задължения към персонала

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения неизплатени възнаграждения	3	2
	3	2

6.9 Данъчни и осигурителни задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения към социалното осигуряване	1	-
Данъчни задължения	2	-
	3	-

Данъчните задължения са ДДС за внасяне във връзка с предоставени услуги. Задълженията към социално осигуряване са формирани във връзка с начислени удръжки върху доходите на физическите лица.

6.10 Приходи от основна дейност

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Приходи от услуги	9	11
Други приходи – възстановени такси	3	4
Други приходи – отписани задължения за лихви	1	-
	13	15

През 2018 г. Дружеството отчита приход от извършени услуги, свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД. През 2018 КФН възстановява платена такса във връзка с неodobрен проспект за увеличение на капитала.

През 2017 г. дружеството отчита приход от извършени услуги, свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД, както и възстановена такса от КФН във връзка с неodobрен проспект за увеличение на капитала.

6.11 Разходи за външни услуги

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Консултански услуги	(6)	(5)
Други услуги	(2)	(13)
	(8)	(18)

За отчетния период са реализирани 8 хил.лв. разходи за външни услуги, свързани с разходи за одиторски консултации, счетоводни услуги, платени такси към Комисия за финансов надзор, БФБ-София АД, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на дружеството. Разходите са отразени текущо.

6.12 Разходи за възнаграждения и осигуровки.

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Разходи за възнаграждения	(13)	(13)
Разходи за осигуровки	(3)	(2)
	(16)	(15)

6.13 Финансови разходи

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви, банкови такси	(3)	(3)
	(3)	(3)

Финансовите разходи представляват начислени лихви във връзка с получени заеми, платени банкови такси и др.

7. Други оповестявания

Сделки със свързани лица

Общата стойност на продажбата на продукцията или стоки на свързани лица - няма.

Общата стойност на покупките на продукцията или стоки от свързани лица - няма.

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Предоставени услуги на свързани лица	9	11

На 19.07.2016 г., в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 18.07.2016г., Дружеството получава от Истейт България ЕООД, ЕИК 202271575, възнаграждение по сключения на 03.01.2014 г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на притежаваните от Истейт България ЕООД имоти.

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Получени заеми от свързани лица:		
Истейт България ЕООД	24	33
Начислени разходи за лихви	1	1
Отписани задължения за лихви	(1)	-
Неплатени лихви към датата на отчета	3	3

Ангажименти и условни задължения

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството няма условни задължения и ангажименти за капиталови инвестиции.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ценови риск

Основните приходи на Дружеството са свързани с размера на управляваните активи и интереса на инвеститорите към недвижимите имоти. Доколкото договорните отношения са на фиксирана база, то ръководството не счита че съществува съществен ценови риск.

Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществяват в български лева. Няма осъществени трансакции, деноминирани във валута различна от български лев или евро, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството използва привлечени средства за дейността си, поради което лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания, съществува към момента на изготвяне на отчета.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Групи финансови активи – балансови стойности

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Търговски вземания	2	
Пари и парични еквиваленти	1	2
	3	2

Основните приходи, които дружеството реализира, са от организацията и управлението на активите на дъщерното си дружество. Поради наличието на контрол върху дъщерното дружество Алфа България АД не е изложено на кредитен риск от неплащане на задълженията.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2018 е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
<i>Задължения по договори за заем</i>	30	7	60	-	97
<i>Задължения към доставчици</i>	-	4	-	-	4
<i>Задължения към персонала</i>	3	-	-	-	3
<i>Осигурителни задължения</i>	-	1	-	-	2
<i>Данъчни задължения</i>	-	2	-	-	2
	33	14	60	0	107

Към 31 декември 2017 г.:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
<i>Задължения по договори за заем</i>	-	-	-	87	87
<i>Задължения към доставчици</i>	-	3	-	-	3
<i>Задължения към персонала</i>	-	2	-	-	2
<i>Осигурителни задължения</i>	-	-	-	-	-
<i>Данъчни задължения</i>	-	-	-	-	-
	-	5	-	87	92

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

Правни искиове

Към датата на изготвяне на настоящият отчет срещу Дружеството няма заведени правни искиове и принудителни административни мерки.

Събития след датата на баланса.

След датата на изготвяне на баланса няма настъпили събития, които да оказват влияние върху финансовото състояние на дружеството.

На 08 март 2019 г. в Търговския регистър е вписно уведимление по чл. 233 ал.5 от Търговския закон от Георги Веселинов Шаранков, с което той напуска състава на Съвета на директорите на Алфа България АД

Допълнителни оповестявания

През отчетния период не са отчетени значителни разходи, които не са платени към датата на финансовия отчет.

През отчетния период не са отчетени приходи, които не са получени към датата на финансовия отчет.

В дружеството не са отчитани условни задължения;

Не са предоставяни аванси и кредити на членовете на органите на управление.

През отчетния период не са постигнати договорености с други лица, които не са представени в отчета за финансовото състояние и имат значение за оценяване на финансовото състояние на предприятието.

Дата: 15.05.2019 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Емилия Нанова

