

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 известни 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 проспект 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>	<i>1</i>	<i>1</i>

Отписани задължения за лихви	(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
Начислени разходи за лихви	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 одитирски 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

Ангажменти и условни задължения

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството няма условни задължения и ангажменти 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

