

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2018г.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	8
Отчет за финансовото състояние	9
Отчет за промените в собствения капитал	10
Отчет за паричните потоци	11
Пояснения към финансовия отчет	12
Доклад на независимия одитор	34

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА.

Наименование на предприятието майка: „Алфа България“ АД Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12.
„Алфа България“ АД, гр. София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество.

Дейността на дружеството-майка 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.

Структура на основния капитал на дружеството майка към 31.12.2018 г. са:

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

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

Капиталът на дружеството е разпределен в 1 181 160 (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 майка издава само безналични акции, водени по регистрите на 11 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, дадени 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.

„Алфа България“ АД притежава 100% от капитала на дружество Истейт България ЕООД, ЕИК: 202271575 и по тази причина съставя консолидирани финансови отчети и съответно консолидиран годишен доклад за дейността.

II. УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, Алфа България АД е акционерно дружество. Към 31 Декември 2018 г. управленската структура на дружеството майка е както следва:

Съвет на директорите:

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

Дружеството майка се представлява заедно от:

- Георги Веселинов Шаранков
- Емилия Руменова Нанова

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

III. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на групата към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2018г. - 31.12.2018г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2018г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

IV. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата на Алфа България АД („Дружество-майка“) за периода 01 Януари 2018 г. - 31 Декември 2018 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 15-05-2019 г.

V. База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет на Алфа България АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

VI. Резултат за текущият период

За 2018 г. консолидираната загуба на групата е в размер на 46 хил. лв.

VII. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз. През отчетния период не са правени промени в счетоводните политики и оповестявания с изключение на прилагането за първи път на нови счетоводни стандарти..

VIII. Важни събития за Групата, 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 потвърждението 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.

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

- 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 Полинчев - 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 майка 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 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 прихващане 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 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.

IX. 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.

X. Правни иски

Срещу дружество Алфа България АД и неговото дъщерно дружество Истейт България АД няма заведени правни иски.

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

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

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 09-05-2019 г. и описва дейността на Групата 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 стартирана 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.

XII. Развитие на дейността на групата предприятия

Дейността на Групата 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 Групата 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 майка 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.

Групата 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. Директорите на "АЛФА БЪЛГАРИЯ" АД са приели бизнес план за периода 2014-2016 г., съгласно който Групата 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 (описани по-долу), кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента, Групата предвижда учредяване на дъщерни дружества, които да упражняват пълен контрол над направените инвестиции, както и да управляват закупените недвижими имоти с цел отдаване под наем.

През 2012г. е учредено дъщерно дружество Истейт България ЕООД. През 2013г. дъщерното дружество придобива недвижим имот в гр. Разлог. През 2016 г. дъщерното дружество придобива инвестиционен имот в гр. Разлог.

През 2013г. капитала на дружеството майка е увеличен от 579 610 лв. на 1 181 160 лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на Групата - 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., Групата 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

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

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.

XIII. Финансови инструменти

Групата не е издавала акции и облигации, нито привилегировани акции след учредяването си. Към 31.12.2018 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

XIV. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания

Групата не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

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

а. Информация на основание чл.187д от Търговския закон

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

Дружеството-майка не притежава собствени акции

б. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2018 г. Дружеството-майка е ръководено от Съвет на директорите от 3-ма членове. Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството майка.

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

Няма ограничение в правото на членове на съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството майка.

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 майка 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

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Представител:



Емилия Нанова



Дата: 15-05-2019 г.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018-31.12.2018 г.**

	Бел.	01.01.2018- 31.12.2018 BGN(000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN(000)
Приходи от услуги	6.14	1	2
Други приходи	6.15	3	4
Общо приходи за основна дейност		4	6
Разходи за външни услуги	6.16	(12)	(24)
Разходи за персонала	6.17	(16)	(15)
Разходи за амортизация	6.18	(10)	(10)
Нетен резултат от преоценка	6.19	(11)	(11)
Общо разходи за основна дейност		(49)	(60)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(45)	(54)
Общо резултат от финансова дейност	6.19	(1)	(1)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(46)	(55)
Разходи за данъци		-	-
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(46)	(55)

Дата на съставяне: : 09.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД:

Емилия Нанова



Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31.12.2018 г.**

АКТИВИ	Бел.	31.12.2018 BGN(000)	31.12.2017 BGN(000)
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи	6.1	699	699
Инвестиционен имот	6.2	196	206
Други заеми	6.3	-	20
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		895	925
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Други вземания	6.3	11	1
Данъци за възстановяване	6.4	2	-
Пари и парични еквиваленти	6.5	4	7
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		17	8
ОБЩО АКТИВИ		912	933
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	6.6, 6.7	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба		(305)	(250)
Текущ резултат	6.8	(46)	(55)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		830	876
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения към доставчици	6.9	4	4
Задължения към персонала	6.10	3	2
Задължения към социално осигуряване	6.11	1	-
Задължения по търговски заеми	6.12	70	51
Задължения за данъци	6.13	4	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		82	57
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		912	933

Дата на съставяне: : 09.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес

За Група Алфа България АД:

Емилия Нанова



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018-31.12.2018 г.**

	Основен капитал BGN(000)	Натрупана печалба/загуба BGN(000)	Нетна печалба /загуба BGN(000)	Общо собствен капитал BGN(000)
Салдо към 01.01.2017	1 181	(212)	(38)	931
Финансов резултат за текущия период			(55)	(55)
Други изменения в собствения капитал		(38)	38	
Салдо към 31.12.2017	1 181	(250)	(55)	876
Финансов резултат за текущия период			(46)	(46)
Други изменения в собствения капитал		(55)	55	
Салдо към 31.12.2018	1 181	(305)	(46)	830

Дата на съставяне: : 09.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес

За Група Алфа България АД:

Емилия Нанова



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017-31.12.2017 г.**

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN(000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN(000)
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(9)	(10)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(13)	(18)
Възстановени данъци/без корпоративен данък/	-	6
Други парични потоци	3	(7)
Всичко парични потоци от основната дейност	(19)	(29)
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	16	50
Върнати заеми	-	(20)
Платени лихви	-	(1)
Нетен поток от финансова дейност	16	29
Изменение на паричните средства през периода	(3)	-
Парични средства към началото на периода	7	7
Парични средства към края на периода	4	7

Дата на съставяне: : 09.05.2019

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД;

Емилия Нанова



Съгласно одиторски доклад от 20 май 2019

Николай Полинчев, дес



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД (Групата) за периода 01 Януари 2018 г. – 31 Декември 2018 г., е одобрен за издаване от ръководството на групата на 15.05.2019 г.

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Описание на основната дейност

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 200845765. Дружеството-майка е учредено на 09 септември 2009 година и е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Емил Берсински“ № 12. Считано от 04 юли 2017 г. основната дейност на Дружеството-майка е променена на: 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.

Дружеството-майка е учредено за неопределен срок.

Акциите на дружеството-майка са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД, поради което то е със статут на публично дружество. Със свое решение Комисията по финансов надзор на България е вписала дружеството в регистъра на публичните дружества.

Управленска структура

Дружеството-майка е с едностепенна система за управление. Съветът на директорите към 31.12.2018 г. е в състав :

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

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД притежава дъщерно дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД (Дъщерно дружество), ЕИК: 202271575. Датата на учредяване на дъщерното дружество е 09.10.2012 г. Основният капитал на дъщерното дружество е разпределен в 1 048 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1 лев и е внесен изцяло към 31.12.2018 г.

Собственик на капитала на	Дялово	Брой	Номинална
ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД	участие	дялове	стойност (лева)
АЛФА БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК 200845765	100%	1 048 000	1 048 000
	100%	1 048 000	1 048 000

По тази причина АЛФА БЪЛГАРИЯ АД изготвя консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет на Дружеството-майка обхваща индивидуалния отчет на Дружеството-майка и индивидуалния отчет на дъщерното му дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД (заедно наричани „Група“).

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 групата на Алфа България АД.

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.

2. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

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 Групата 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.

Принцип на действащото предприятие

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

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

Оценката на ръководството 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 групата са тя 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 Групата.

Принципи на консолидацията

Годишният консолидиран финансов отчет включва индивидуалните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В годишния консолидиран финансов отчет, отчетите на включеното дъщерно дружество са консолидирани на база на метода "пълна консолидация", ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. Нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

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 Групата. 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

Групата признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Групата 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 Групата 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.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху brutната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

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 компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Групата 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;

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

професионалния 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-майка. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които е възложено управлението, се определя от Съвета на директорите на дружеството-майка.

Дружеството-майка 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.

Групата 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.

Допълнителна информация е представена в Бележка 6.10.

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.

Групата 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 Групата очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

3.5 Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Групата класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в категорията Финансови активи оценявани по амортизирана стойност,

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции в дългови инструменти, които Групата държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Групата, 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 Групата. 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 Групата държи търговски вземания с цел събиране на договорните парични потоци, впоследствие ги оценява по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на Групата. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Обезценка на финансови активи

Търговски вземания и договорни активи

Групата 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 Групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2018 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Групата признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Групата, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Групата 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 Групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

В случаите когато Групата 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 Групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Групата е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Групата 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. Групата класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

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 Групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

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

Компенсиране 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.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

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 Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

Неразпределената печалба / Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и неразпределената печалба/непокритите 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 Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Групата е в размер на 700 лв.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Сгради	25 години
Транспортни средства	7 години
Стопански инвентар	7 години
Други	7 години

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

3.8 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по историческа стойност, намалена с начислените обезценки.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Групата прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Групата започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Групата вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

3.9 Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Групата оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични

източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Групата преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Групата определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

3.10 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 Групата 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 Групата.

МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и новия застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Групата.

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 Групата.

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. Прилагането на МСС 40 няма значим ефект върху финансовите отчети на Групата.

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 превалутране 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 Групата.

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 Групата ружеството 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 Групата 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 Групата.

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 Групата.

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.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на *Групата* е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1 Полезни животи на имоти, машини и съоръжения

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата. Информация за полезните животи на имоти, машини, транспортни средства и съоръжения и нематериални активи е представена в Бележка 3.8.

5.2 Обезценка на вземания

Групата използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносьбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2018 г. най-добрата преценка на ръководството отразява начислените очаквани кредитни загуби за финансовите активи на групата. Допълнителна информация е предоставена в Бележка 6.3.

6. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**6.1 Земи**

	31.12.2018 г. BGN (000)	31.12.2017 г. BGN (000)
Поземлен имоти	699	699
Общо	699	699

На 21.07.2014г. дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД придобива поземлени имоти в землището на гр. Долна баня, Софийска област.

6.2 Инвестиционен имот

Инвестиционни имоти		
	Сгради	Общо
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 31.12.2017	243	243
Постъпили през периода	-	-
Салдо към 31.12.2018	243	243
<i>Амортизация</i>		
Салдо към 31.12.2017	(37)	(37)
Начислена през периода	(10)	(10)
Салдо към 31.12.2018	(47)	(47)
Балансова стойност към 31.12.2017	206	206
Балансова стойност към 31.12.2018	196	196

Към 31.12.2017 г. дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е преценило инвестиционните си имоти съгласно изготвена на 11.01.2018 г. оценка от лицензиран оценител ЕН ДЖИ ЕМ ИНТЕРНESHЪНЪЛ ПРОДЖЕКТС ЕООД.

6.3 Други вземания

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС ЕООД	20	20
Неполучени лихви към датата на отчета	2	1
Начислена обезценка	(11)	
Нето други вземания	11	21

На 30.10.2015 г. ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е предоставило заем в размер на 20 000 лева (двадесет хиляди) на ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС ЕООД, ЕИК: 175347222, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „инж. Иван Иванов“ №:70, вх. Б, ет. 3. Условията по заема за срок от 36 (тридесет и шест) месеца от момента на подписване на договора, размер на лихвата 3% (три процента) годишно. Към 31.12.2018 г. срокът на договора е изтекъл, поради което в отчета Групата отчита вземането по главница и лихва като текущо. Начислени са очаквани кредитни загуби в размер на 11 хил. лева, което представлява 50% от балансовата стойност на вземането. Ръководството на Групата е предприело мерки по събиране на вземането.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

6.4 Данъци за възстановяване

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
ДДС за възстановяване	2	-
Общо	2	-

Възрастова структура на вземанията /6.3 и 6.4/

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	-	21

6.5 Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Парични средства на каса	4	4
Парични средства по сметки	-	3
Общо	4	7

Наличните парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2018 г. са налични в брой. Паричните средства са във валута – български лев.

6.6 Капитал и резерви

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Основен акционерен капитал	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба	(305)	(250)
Текущ резултат	(35)	(55)
Общо	841	876

6.7 Структура на основния капитал

Основния акционерен капитал на дружеството-майка е разпределен в 1 181 160 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев и е внесен изцяло към датата на отчета.

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лева)
Юшри Башир	99.99992%	1 181 159	1 181 159
ИП Бета Корп АД	0.00008%	1	1
	100%	1 181 160	1 181 160

6.8 Финансов резултат след елиминирание на вътрешно груповите печалби

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
АЛФА БЪЛГАРИЯ АД	(14)	(21)
Дъщерно дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД	(32)	(34)
Общо за групата	(46)	(55)

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

6.9 Задължения към доставчици

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Задължения към доставчици	4	4
Общо	4	4

Към 31.12.2018 задълженията са във връзка с получени счетоводни и одиторски услуги.

6.10 Задължения към персонала

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Задължения към персонала	3	2
Общо	3	2

Към 31.12.2018 задълженията към персонала представляват неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв и начислени провизии по неизползвани отпуски в размер на 1 хил. лв.

6.11 Осигурителни задължения

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Задължения към социално осигуряване	1	-
Общо	1	-

Отчетените задължения към 31.12.2018 г. са във връзка с начислени осигуровки върху дохода на персонала.

6.12 Задължения по търговски заеми

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
РИДЖЪНТ КЕПИТАЛ АД	50	50
ЛОГИСТИЧЕН ТЕРМИНАЛ СВИЛЕНГРАД -АД	16	-
Неплатени лихви към датата на отчета	4	1
Общо	70	51

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

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

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

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

На 26.09.2017 г. Дружеството-майка 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-майка е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 1 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството-майка трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.13 Задължения за данъци

	31.12.2018 BGN (000)	31.12.2017 BGN (000)
Данък добавена стойност за внасяне	2	-
Такси и данъци върху недвижимите имоти	2	-
Общо	4	-

6.14 Приходи от основна дейност

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Приходи от наем	1	2
Общо	2	1

През 2018 г. са реализирани приходи от наем на недвижими имоти, притежаван от дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

6.15 Други приходи

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Други приходи	3	4
Общо	3	4

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

През 2018 г. КФН възстановява такса във връзка с неодобрен проспект за увеличение на капитала на Дружеството-майка.

6.16 Разходи външни услуги

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Разходи за външни услуги		
Общо	12	24
	12	24

През 2018 г. са реализирани 12 хил. лв. разходи за външни услуги, свързани с разходи за счетоводни услуги, одиторски консултации, платени такси към Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на групата.

6.17 Разходи за персонала

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Разходи за възнаграждения на персонала	13	13
Разходи за социални осигуровки	3	2
Общо	16	15

6.18 Разходи за амортизация

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Разходи за амортизация	10	10
Общо	10	10

Отчетени са разходи за амортизация на недвижимите имоти на дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД.

6.19 Обезценка на активи

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Обезценка на финансови активи отчитани по амортизируема стойност	(11)	
Обезценка на нефинансови активи		(11)
Общо	(11)	(11)

6.20 Финансови приходи и разходи

	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)	01.01.2017- 31.12.2017 BGN (000)
Приходи от лихви по предоставени заеми	1	1
Разходи за лихви по получени заеми	(2)	(2)
Общо	(1)	(1)

7. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

7.1 Дефиниции

Дружество-майка

Това е дружеството, което притежава контрола върху стопанската и финансова политика и дейност на дъщерните дружества, чрез притежанието на повече от 50% от дяловете от капитала му и/или правата на глас или по силата на сключено писмено споразумение за контрол между акционерите.

Дружеството-майка е АЛФА БЪЛГАРИЯ АД, България

Дъщерни дружества

Това са дружества, включително предприятия, неюридически лица, в които дружеството-майка, пряко или косвено, притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание (в акционерния капитал) и/или има правото да назначи повече от 50 % от Съвета на директорите на съответното дружество или по силата на сключено писмено споразумение за контрол между акционерите и може да упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика (вкл. По силата на сключено споразумение за контрол между акционери). Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Дъщерните дружества са ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД.

7.2 Справедливи стойности на финансовите активи и пасиви

Политиката на Групата е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови активи чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, Групата очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойносттаване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

7.3 Оценка и управление на риска

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на Групата ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, цената на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ценови риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Групата използва привлечени средства за дейността си, които са с фиксиран лихвен процент, поради което лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания, не съществува към момента на изготвяне на отчета.

Кредитен риск

Излагането на Групата 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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN(000)	BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	4	7
Текущи вземания	13	-
Общо:	17	7

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

С цел елиминиране на кредитния риск, се прилага политика за незабавно събиране на търговските вземания.

Ръководството на Групата 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

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

Ликвидната структура на задълженията на Групата 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>	3	7	60	-	70
<i>Задължения към доставчици</i>	-	4	-	-	4
<i>Задължения към персонала</i>	3	-	-	-	3
<i>Осигурителни задължения</i>	-	1	-	-	1
<i>Данъчни задължения</i>	-	4	-	-	4
	6	16	60	-	82

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>	-	-	-	51	51
<i>Задължения към доставчици</i>	-	4	-	-	4
<i>Задължения към персонала</i>	-	2	-	-	2
<i>Осигурителни задължения</i>	-	-	-	-	-
<i>Данъчни задължения</i>	-	-	-	-	-
	-	6	-	51	57

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата да продължат да съществуват като действащи предприятия; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018-31.12.2018 г.

Събития след края на отчетния период

За периода след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

На 08 март 2019 г. в Търговския регистър е вписано уведомление 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

Дата: 15.05.2019 г.

Съставител:



Спаска Спасова-Димова

За Групата на Алфа България АД:

Емилия Нанова

