

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2019 г.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	2
Консолидиран Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	19
Консолидиран Отчет за финансовото състояние	20
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал	21
Консолидиран Отчет за паричните потоци	22
Пояснения към Консолидирания финансовия отчет	23
Доклад на независимия одитор	49

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.

Акционерният капитал „Алфа България“ АД към датата на учредяване е разпределен на 50 000 бр. обикновени, поименни, налични, с право на глас акции с номинална стойност от 1,00 лв. всяка. 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, давани от всяка друга акция.

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

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

Структурата на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12 .2019 г. е следната:

- Ивар Йоран Свенсон – 33,02 % от капитала
- Валери Петров Китев – 33,02 % от капитала
- Антон Ерохкине – 17,96 % от капитала
- Хайнц Русвурм – 16,00 % от капитала
- ИП Бета Корп АД – 0,00008% от капитала

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

„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 2019 г. управленската структура на дружеството майка е както следва:

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

Съвет на Директорите:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине
- Уилям Фитцпатрик Костофф

На 02.01.2020 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилям Фитцпатрик Костофф

Към датата на подписване на отчета Дружеството майка се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

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 01.01.2019г. - 31.12.2019г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2019г. 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 2019 г. - 31 Декември 2019 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 18-03-2020 г.

V. База за изготвяне

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

VI. Резултат за текущия период

За 2019 г. консолидираната загуба на групата е в размер на 91 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 2019 година:

В края на 2019 г. Дружеството взе решение да сключи сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, в резултат на която Дружеството да прехвърли активи (дружествени дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575) на стойност (цена на прехвърляне) над определената по чл.114, ал.1, т.1, б. „б“ и б. „а“ от ЗППЦК, съобразно Доклад на Съвета на директорите на Дружеството по реда на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК и новонастъпилите обстоятелства.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

а именно: сключване на договор за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на

„Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575, по силата на който „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, в качеството на едноличен собственик, прехвърля 100% от притежаваните дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД, а именно 1 048 000 (един милион четиридесет и осем хиляди) дружествени дяла, с номинална стойност от 1 лв. (един лев), в полза на ЮШРИ БАШИР, гражданин на Алжир, за цена от 950 000 лв. Прехвърлянето е вписано в Търговския регистър на 20 Януари 2020.

На 13.12.2019 г. Дружеството представи пред КФН и обществеността за Уведомления за значително дялово участие относно извършени сделки за придобиване на акции на Дружеството, от страна на:

- Ивар Йоран Свенсон, гражданин на Швеция, роден на 27.12.1967 г., притежаващ паспорт №96985199, издаден на 27.08.2019 г. от паспортните власти на Швеция, валиден до 27.08.2024, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 33,01839 %или 390 000 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 390 000 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.
- ВАЛЕРИ ПЕТРОВ КИТЕВ, ЕГН 5908055383, притежаващ лична карта №642379965, издадена на 29.04.2011 г., от МВР - София, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. „Красносело“, бл. 208, вх. И, ет.11, ап.28, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество.
- Антон Ероккине, гражданин на Австрия, роден на 19.12.1974 г., притежаващ паспорт №U1372643, издаден на 19.10.2016г. от паспортните власти на Австрия, валиден до 18.10.2026 г., и Удостоверение за пребиваване на гражданин на ЕС №800065496, издадено на 01.10.2018г., от МВР, ЛНЧ 1003986427, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 17,9631% или 212 173 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 212 173 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.
- Хайнц Др. Русвурм, гражданин на Австрия, роден на 01.04.1958 г., във Виена, притежаващ паспорт № U4185472, издаден на 06.06.2019 г. от паспортните власти на Австрия, валиден до 05.06.2029 г., който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 16,00003 % или 188 986 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 188 986 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

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.

През 2019 г. Дружеството е възложило пазарна оценка на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД. Оценката е извършена от лицензиран оценител „ОГИ-С-Огнян Илиев“ ЕТ, ЕИК 122039868. Оценката е с ефективна дата 15.11.2019 г. Пазарната оценка на „Истейт България“ ЕООД е в размер на 950 хил. лв., поради което Дружеството е извършило обезценка на инвестицията си.

С решение от 23.12.2019 г. на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Алфа България“ АД на Съвета на директорите на Дружеството е възложено да сключи договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир, гражданин на Алжир, на цена от 950 хил. лв. Въз основа на това решение, Дружеството е прекласифицирало

дългосрочната си инвестиция в дъщерното дружество в Краткосрочни активи, обявени за продажба.

На 08.01.2020 г. Дружеството е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир. Продажната цена по сделката е в размер на 950 хил. лв. и е изцяло получена по банковата сметка на Дружеството на 08.01.2020 г.

Дружеството свиква извънредно Общо Събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019г., на което са взети следните решения:

1. Освобождава Емилия Руменова Нанова като член на Съвета на директорите на Дружеството.
2. Избира Валери Петров Китев, ЕГН 5908055383 за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.
3. Приема промени в Устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД: Чл.8, ал.2; Създава нов чл.8, ал.2а; Създава нов чл.8, ал.2б; Създава нов чл.8, ал.2в;

- Чл.8, ал.2 от Устава се променя както следва: “В срок до 5 години от вписване на настоящото изменение на Устава в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Съветът на Директорите на основание чл.196, ал.1 от Търговския закон има право да взема решения за увеличение на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер до 200 000 000 лв. (двеста милиона лева) чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми облигации в акции, чрез превръщане на варианти в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на ТЗ и ЗППЦК, както и другите нормативни актове. В решението за увеличение на капитала, Съвета на директорите определя размера и целите на всяко увеличение, броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях, тяхната номинална и емисионна стойност, срок и условия за записване и заплащане на стойността на акциите, срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, избор на инвестиционен посредник за обслужване на емисията акции или варианти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство за осъществяване на съответното увеличение на капитала.”

- Създаване на нов чл.8, ал.2а със следното съдържание: „В срока по ал.2 Съвета на директорите има право да приема решения за издаване на варианти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала. В случай, че Дружеството издаде варианти, в изпълнение на властияването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взема решения под условие съгласно чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК с цел осигуряване на правата на притежателите на варианти. Размерът на увеличението по предходното изречение не може да надвишава размерът по ал.2 по-горе като се отчита възможността правата по всички варианти да бъдат упражнени”

- Създаване на нов чл.8, ал.2б със следното съдържание: „Предвиденият праг до 200 000 000 лв. (двеста милиона лева) се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са издадени като варианти или конвертируеми облигации.”

- Създаване на нов чл.8, ал.2в със следното съдържание: „При упражняване правата си по ал.2 и ал.2а от настоящия член 8 за осигуряване на правата на притежателите на варианти или конвертируеми облигации, Съветът на Директорите може да вземе решение по чл.196 ал. 3 ТЗ да изключи или ограничи правото на всеки акционер по чл. 194 ал.1 ТЗ да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването.”

- Създаване на нов чл.8, ал.2г със следното съдържание: „Решенията на Съвета на директорите по чл.8, ал.2 и ал.2а се взимат с мнозинство от 2/3”.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

4. Овластява Съвета на директорите на Дружеството за сключаване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, за прехвърляне на Дружествени дялове

На 22.06.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността обявена в Търговския регистър покана за свикване на общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 22-07-2019 г., от 12:00 часа в София 1408, ул. "Емил Берсински" №12, при следния дневен ред: 1. Приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството на индивидуална база за 2018 г. и за дружествата от групата за 2018 г.; 2. Приемане на доклада на регистрирания одитор относно Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2018 г. и относно Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.; 3. Одобряване и приемане на проверения и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2018 г.; 4. Одобряване и приемане на проверения и заверен Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.; 5. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2018 г.; 6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 г.; 7. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2019 г.; 8. Избор на регистриран одитор за 2019 г.; 9. Приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2018 г.; 10. Приемане на годишния доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2018 г.; 11. Приемане на политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на изпълнителния директор; 12. Освобождаване на Илиан Милков Илиев като член на Съвета на директорите на Дружеството; 13. Избиране на Антон Ерокхине, гражданин на Австрия, роден на 19.12.1974г., ЛНЧ 1003986427 и Уилиам Фитцпатрик Костофф, американски гражданин, роден на 03.10.1966г. за нови членове на Съвета на директорите на Дружеството; 14. Вземане на решение за внасяне на гаранция от новоизбрания член на СД, съгласно чл. 116в, ал. 2 и 3 от ЗППЦК;

На Редовно Общо Събрание на акционерите, проведено на 06.08.2019г., са взети следните решения:

- Приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството на индивидуална база за 2018 г. и за дружествата от групата за 2018 г.;
- Приема доклада на регистрирания одитор относно Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2018 г. и относно Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;
- Одобрява и приема проверения и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2018 г.;
- Одобрява и приема Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.
- Приема предложението, направено от Съвета на директорите, да не се разпределя печалба за 2018 г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат.;
- Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.;
- Определя възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през 2019 г., съгласно направено предложение.;
- Избира НИКОЛАЙ ПОЛИНЧЕВ – диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2019 г.
- Приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2018 г.
- Приема доклада на одитния комитет за 2018 г.
- Приема разработена от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
- Освобождава Илиан Милков Илиев като член на Съвета на директорите на Дружеството.
- Избира Антон Ерокхине, гражданин на Австрия, роден на 19.12.1974 г., ЛНЧ 1003986427 и Уилиам Фитцпатрик Костофф, американски гражданин, роден на 03.10.1966г. за нови членове на Съвета на директорите на Дружеството;
- Взема решение новоизбраните членове на СД да внесат гаранция за своето управление в размер на трикратното си месечно брутно възнаграждение в лева.

- вълата на изпълнителния директор на Дружеството, включително чрез пълномощник, да предприеме всички правни и фактически действия по обявяване на горните решения в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.;

В периода между 01.01.2019 г. и 30.06.2019 г., считано от 07.02.2019 г., Станимир Сергеев Попов бе освободен от длъжност като Директор за връзки с инвеститорите на „Алфа България“ АД.

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.

IX. Оповестяване на свързани лица

Към 31.12.2019 г. Групата определя като свързани лица Риджънт Кепитал АД, ЕИК 175382383.

X. Правни искове

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

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

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 15-03-2020 г. и описва дейността на Групата до 31 Декември 2019 г.

С решение от 23.12.2019 г. на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Алфа България“ АД на Съвета на директорите на Дружеството е възложено да сключи договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир, гражданин на Алжир, на цена от 950 хил. лв. Въз основа на това решение, Дружеството е прекласифицирало дългосрочната си инвестиция в дъщерното дружество в Краткосрочни ктиви, обявени за продажба.

На 08.01.2020 г. Дружеството е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир. Продажната цена по сделката е в размер на 950 хил. лв. и е изцяло получена по банковта сметка на Дружеството на 08.01.2020 г.

На 08.01.2020 г. Дружеството „Алфа България“ АД сключва заедно с дъщерната компания „Истейт България“ ЕООД Анекс за прекратяване към Договор за услуги от 03.01.2014 г.

На 10.01.2020 г. бе подписано Споразумение за прихващане между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД, считано от подписването на това споразумение „Истейт България“ ЕООД прихваща вземането си от „Алфа България“ АД в общ размер на 140962.40 лв. срещу задължението си от 14299.55 лв. С подписването на това споразумение, оставащата сума в размер на 662.85 лв. се опрощава, като по този начин се изчистват всички финансови взаимоотношения между страните.

На 06.01.2020 г. „Алфа България“ АД подписва договор за назначаване на Емилия Руменова Нанова като Директор за Връзки с Инвеститорите.

На 02.01.2020 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерохине
- Уилиам Фитцлатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. Дружеството се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерохине

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 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.

На 20.02.2020 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на директорите, на което бяха взети следните решения:

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

В съответствие с чл. 8, ал. 2а във връзка с чл. 33, ал. 2 от Устава на „Алфа България“ АД, за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване при условията на първично публично предлагане на емисия варианти със следните параметри:

Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева);

Емисионна стойност на един вариант: 0.002 лв. (две десети от стотинката);

Брой права, които ще бъдат емитирани - 1 181 160 броя

Съотношение между право и вариант: 1 бр. право за записване на 165 броя варианти;

Брой варианти: до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин);

Цена на упражняване на вариантите: 1 лв. (един лев);

Срок за упражнение на вариантите: до 5 години (шестдесет и два месеца) Публичното предлагане ще се извърши в съответствие с разпоредбата на чл. 112 от ЗППЦК, като всеки акционер на „Алфа България“ АД ще има право да придобие част от вариантите, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на параграф 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция ще се издава едно право. Крайните параметри на емисията, включително съотношението между издадените права и новите варианти и подробния ред за провеждане на предлагането ще бъдат описани в Проспект за публично предлагане на варианти, който следва да бъде приет от Съвета на директорите с последващо решение.

Съвета на Директорите определя и избира ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“, ЕИК: 000694724, за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала съгласно чл.112б, ал.1 от ЗППЦК като консултира Дружеството относно процедурата по публичното предлагане, организира процеса по приемане на заявките за записване на варианти и извършват всички други необходими действия във връзка с подписката и увеличението на капитала в съответствие със действащото законодателство.

XIII. Финансови инструменти

Групата не е издавала акции и облигации, нито привилегирани акции след учредяването си. Към 31.12.2019 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 2019 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 2019 г. дружеството майка е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове. Двама от Членовете на Съвета на директорите на дружеството притежават акции в дружеството майка.

На 09.12.2019 г. Антон Ерохине, явяващ се член на Съвета на Директорите на „Алфа България“ АД, придобива пряко чрез покупка 17,9631% или 212 173 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 212 173 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

На 09.12.2019 г. Валери Китев придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

глас в Общото събрание на публичното дружество, след което на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019 г., бива избран за член на Съвета на Директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

Уилям Костофф – не притежава акции в дружеството майка.

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

Към 31.12.2019 г. никой от членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, освен както следва:

- Антон Ераохине – 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;
- Уилям Фитцпатрик Костофф – Акционер, изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Риджънт Капитал АД.
- 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;

През 2019 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 обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Информация съгласно приложение № 10 от Наредба №2

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

Приходите от услуги през 2019 г. са в размер 21 хил. лв., което представлява 100 % от приходите от основна дейност на Дружеството.

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

През 2019 г. Дружеството отчита приход от извършени услуги, свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

През отчетния период Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 21 хил. Лева от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

„Истейт България“ ЕООД. Дружеството не е в извършвала същинска инвестиционна дейност. През 2019 г. компанията е генерирала други приходи на стойност 1 хил. лв. от отписани задължения за лихви

Информация за сключени съществени сделки

Няма сключени през 2019 година съществени сделки от Дружеството.

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

На 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. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

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

Няма такива събития и показатели през отчетения период, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2019 година.

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

Дружеството няма сделки водени извънбалансово, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2019 година.

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

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

g) *Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията па тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация*

За предоставени гаранции и поемане на задължения. През 2019 г. Групата е сключвала следните договори за заем:

- На 31.01.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 800 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 12.02.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2325 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 23.04.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 20.05.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 05.08.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 27.11.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Терезин Хаусфервалтунг ЕООД в размер на 24 694.96 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- 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. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.
- На 10.01.2019 Дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е сключило договор за заем с Юшри Башир в размер на 2 хил. лв. с лихва 6% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

h) *Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на*

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

На 10.01.2019 Дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е сключило договор за заем с Юшри Башир в размер на 2 мил. лв. с лихва 6% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

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

За 2019 година не е извършвана нова емисия ценни книжа.

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

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

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма издадени облигационни заеми и не е ползвало банкови кредити. Компанията има задължения единствено във връзка с получени търговски заеми с незначителен размер на фона на собствения капитал на Дружеството.

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

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

Дружеството има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната. Към дата 31.12.2019 г. дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017г., Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупка-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и следиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

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

През 2019 г. не са настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група по смисъла на ЗСч.

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

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

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

През отчетената финансова 2019 година са извършени следните промени в управителните и надзорните органи:

С Решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 06.08.2019 г., са вписани нови членове в Съвета на директорите - г-н Уилиам Фитцлатрик Костофф и г-н Антон Ерохкине, както и е вписан нов представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството - г-н Антон Ерохкине. На 12.08.2019г. чрез вписване с рег. 20190812171811 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите.

Емилия Руменова Нанова не е вече представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

С Решение на Общото събрание на акционерите за вписване на нов член в Съвета на директорите - г-ца Емилия Руменова Нанова, както и е вписан втори представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството – г-ца Емилия Руменова Нанова. На 22.08.2019г. чрез вписване с рег. 20190822125630 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите.

Считано от същата дата, а именно 22.08.2019г., членове в Съвета на Директорите са:

- Антон Ерохкине
- Емилия Руменова Нанова
- Уилиам Фитцлатрик Костофф

Считано от 22.08.2019 г. Дружеството се представлява поотделно от:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерохкине

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

На извънредно Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 23.12.2019 г. е взето решение за промяна на членовете на Съвета на директорите и представляващите. На 02-01-2020 г. чрез вписване с рег. 20191223151136 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите.

Емилия Нанова е освободена като член на СД. Валери Петров Китев е вписан като член на СД и представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

Считано от 02.01.2020 г. Съвета на директорите, вписан в Търговския регистър при Агенцията по вписванията се състои от следните членове:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерохкине
- Уилиам Фитцлатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. представляващи /изпълнителни директори/ на Дружеството, действащи единствено и само заедно, са Валери Петров Китев и Антон Ерохкине.

р) Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

1) Получени суми и непарични възнаграждения;

Няма получени суми и непарични възнаграждения.

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

През 2019 г. няма условни или разсрочени възнаграждения.

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

През 2019 г. няма суми, дължими за изплащане на пенсии.

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

Дружеството няма сключени договорености с настоящи акционери или облигационери.

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

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав на Дружеството притежават акции на емитента, а именно:

Двама от Членовете на Съвета на директорите на дружеството притежават акции в дружеството.

На 09.12.2019 г. Антон Ерохине, явяващ се член на Съвета на Директорите на „Алфа България“ АД, придобива пряко чрез покупка 17,9631% или 212 173 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 212 173 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

На 09.12.2019 г. Валери Китев придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество, след което на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019 г., бива избран за член на Съвета на Директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

Уилиам Костофф – не притежава акции в дружеството майка

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

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

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

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

Дружеството е издавало само един клас акции. Регистрираният капитал на емитента към 31.12.2019 г. е в размер на 1181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) лева, разпределени в 1181 160 акции. Те са обикновени, поименни, безналични, свободна прехвърляеми и дават следните права на техните притежатели:

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

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

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

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

Към 31 декември 2019 г. акционерната структура на Дружеството е както следва:

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

Акционер	Участие	Брой права на глас	Номинална стойност
Ивар Йоран Свенсон	33.02 %	390000	390000 лева
Валери Петрова Китев	33.02 %	390000	390000 лева
Антон Ерошкин	17.96%	212173	212173 лева
Хайнц Русвурм	16.00%	188986	188986 лева

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

Няма такива акционери.

е) Системата за контрол при упражняване на правата на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма такива случаи.

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

Няма такива ограничения.

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

Не са известни такива споразумения.

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

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

з) Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правата да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

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

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

Няма такива.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

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

Няма такива.

Дата 18-03-2020 г.

Подписано от името на: "Алфа България" АД.....

Антон Ерохине


.....
Валери Китев



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2019 г.

	Приложение	31.12.2019 BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи	6.1	718	699
Инвестиционен имот	6.2	197	196
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		915	895
Търговска репутация		(98)	-
Активи по отсрочени данъци		10	-
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Предплатени услуги	6.3	20	-
Други вземания	6.4	-	11
Данъци за възстановяване	6.5	4	2
Пари и парични еквиваленти	6.6	3	4
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		27	17
ОБЩО АКТИВИ		854	912
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	6.7, 6.8	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба	6.7	(351)	(305)
Текущ резултат	6.7, 6.9	(91)	(46)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		739	830
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения към доставчици	6.10	3	4
Задължения към персонала	6.11	1	3
Задължения към социално осигуряване	6.12	1	1
Задължения по търговски заеми	6.13	107	70
Задължения за данъци	6.14	3	4
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		115	82
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		854	912

Дата на съставяне: 16.03.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД

Антон Ерохине
Валери Китев

Съгласно одиторски доклад от 23.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019-31.12.2019

	Приложение	01.01.2019- 31.12.2019 BGN(000)	01.01.2018- 31.12.2018 BGN(000)
Приходи от услуги	6.15	1	1
Други приходи	6.16	30	3
Общо приходи за основна дейност		31	4
Разходи за външни услуги	6.17	(9)	(12)
Разходи за персонала	6.18	(1)	(16)
Разходи за амортизация	6.19	(10)	(10)
Нетен резултат от преоценка	6.20	(109)	(11)
Общо разходи за основна дейност		(129)	(49)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ			
Общо резултат от финансова дейност	6.21	(3)	(1)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(101)	(46)
Разходи за данъци		-	-
Отсрочени данъци	6.22	10	-
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(91)	(46)

Дата на съставяне: 16.03.2020

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД:

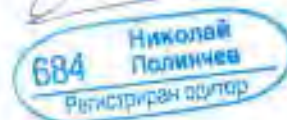
Антон Ерохине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 23.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019 - 31.12.2019 г.**

	Основен капитал	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба /загуба	Общо собствен капитал
	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
Салдо към 01.01.2018	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
Салдо към 01.01.2019	1 181	(305)	(46)	830
Финансов резултат за текущия период			(91)	(91)
Други изменения в собствения капитал		(46)	46	
Салдо към 31.12.2019	1 181	(351)	(91)	739

Дата на съставяне: 16.03.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД

Антон Ерохине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 23.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019-31.12.2019 г.**

	01.01.2019- 31.12.2019 BGN(000)	01.01.2018- 31.12.2018 BGN(000)
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(7)	(9)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(3)	(13)
Други парични потоци	-	3
Всичко парични потоци от основната дейност	(10)	(19)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	11	16
Върнати заеми	(2)	-
Платени лихви	-	-
Нетен поток от финансова дейност	9	16
Изменение на паричните средства през периода	(1)	(3)
Парични средства към началото на периода	4	7
Парични средства към края на периода	3	4

Дата на съставяне: 16.03.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Група Алфа България АД:

Антон Ерокхине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 23.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД (Групата) за периода 01 Януари 2019 г. - 31 Декември 2019 г., е одобрен за издаване от ръководството на групата на 18.03.2020 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

Към 31 Декември 2019 г. управленската структура на дружеството, е както следва:

Съвет на Директорите:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине
- Уилям Фитцпатрик Костофф

На 02.01.2020 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилям Фитцпатрик Костофф

Към датата на подписване на отчета Дружеството майка се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

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 31.12.2019 г.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 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“).

С решение от 23.12.2019 г. на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Алфа България“ АД на Съвета на директорите на Дружеството майка е възложено да сключи договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир, гражданин на Алжир, на цена от 950 хил. лв. Договорът за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир е подписан на 08.01.2020 г. Продажната цена по сделката е изцяло получена по банковата сметка на Дружеството -майка на 08.01.2020 г.

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 resp. 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 отчетяване, 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 обозримо 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 актив 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 компенсиреми 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 служителя; 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-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 безопасност, 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,

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, отчетани по амортизирана стойност.

Финансови активи, отчетани 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 договорените 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.

Финансови активи, отчетани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Групата държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорените парични

потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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 лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

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 2019 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.

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 известени 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, изтекнат 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 Оценяване на справедлива стойност

Групата оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и активи инвестиции на разположение за продажба по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Групата.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Групата използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Групата преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Групата определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Групата. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Групата. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Групата определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.7 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 премиен резерв.

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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 скорешни 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.

3.11 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 2019 г.

Групата прилага МСФО 16 за първи път. За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Групата. Групата не е приела стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР-15 Оперативен лизинг-Стимули и ПКР-27 Оценка на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчетат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17. Стандартът не е приложим за Групата.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати 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. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Групата.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения

капитал. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Групата.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Групата.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2018

В цикъла 2015-2018 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Групата.

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 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 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на Групата. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Групата ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Ръководството на Групата ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансовото отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замената на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замената на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква

представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Групата ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4.2 Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

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 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. За определянето на справедливата стойност на финансовите активи, обявени за продажба, Ръководството е използвало външен оценител.

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 трудносъбираеми 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 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 2019 г. най-добрата преценка на ръководството отразява начислените очаквани кредитни загуби за финансовите активи на групата. Допълнителна информация е предоставена в Бележка 6.4.

6. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

6.1 Земи

	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	BGN (000)	BGN (000)
Поземлени имоти, в началото на периода	699	699
Последващи оценки	19	-
Поземлени имоти, в края на периода	718	699
Общо	718	699

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

През 2019 г. Дружеството майка е възложило пазарна оценка на дъщерното си дружество „Истейт България“ ЕООД. Оценката е извършена от лицензиран оценител „ОГИ-С-Огнян Илиев“ ЕТ, ЕИК 122039868. Оценката е с ефективна дата 15.11.2019 г. Към 31.12.2019 г. поземлените имоти са преоценени по справедлива стойност.

6.2 Инвестиционен имот

Инвестиционни имоти

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2018	243	243
Постъпили през периода	-	-
Последващи оценки	11	11
Салдо към 31.12.2019	254	254
Амортизация		
Салдо към 31.12.2018	(47)	(47)
Начислена през периода	(10)	(10)
Салдо към 31.12.2019	(57)	(57)
Балансова стойност към 31.12.2018	196	196
Балансова стойност към 31.12.2019	197	197

През 2019 г. Дружеството е възложило пазарна оценка на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД. Оценката е извършена от лицензиран оценител „ОГИ-С-Огнян Илиев“ ЕТ, ЕИК 122039868. Оценката е с ефективна дата 15.11.2019 г. Към 31.12.2019 г. инвестиционните имоти са преоценени по справедлива стойност.

6.3 Предплатени услуги

Предплащанията на Дружеството в размер на 20 хил. лв. (2018: 0 хил. лв.) са във връзка с авансово плащане за изготвяне на проспект за емитиране на финансови инструменти, съгласно подписан на 22.11.2019 г. договор за консултантски услуги с Първа финансова брокерска къща ЕООД.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

6.4 Други вземания

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС ЕООД	11	20
Неполучени лихви към датата на отчета	1	2
Начислена обезценка	(11)	(11)
Нето други вземания	-	11

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. Условието 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. През 2019 г. вземането е определено като несъбираемо и обезценено до 100%.

6.5 Данъци за възстановяване

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
ДДС за възстановяване	4	2
Общо	4	2

Възрастова структура на вземанията /6.4 и 6.5/

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
2019	4	4
2018	2	2

6.6 Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Парични средства на каса	3	4
Общо	3	4

Наличните парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2019 г. са налични в брой. Паричните средства са във валута – български лев.

6.7 Капитал и резерви

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Основен акционерен капитал	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба	(351)	(305)
Текущ резултат	(91)	(46)
Общо	739	830

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

6.8 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)
Валери Петров Китев	33.02%	390 000	390 000
Антон Ерокхине	17.96%	212 173	212 173
Ивар Йоран Свенсон	33.02%	390 000	390 000
Хайнц Русвурм	16.00%	188 986	188 986
ИП Бета Корп АД	0,00%	1	1
	100%	1 181 160	1 181 160

6.9 Финансов резултат след елиминирание на вътрешно груповите печалби

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
АЛФА БЪЛГАРИЯ АД	(76)	(14)
Дъщерно дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД	(15)	(32)
Общо за групата	(91)	(46)

6.10 Задължения към доставчици

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Задължения към доставчици	3	4
Общо	3	4

Към 31.12.2019 задълженията са във връзка с получени счетоводни и одиторски услуги.

6.11 Задължения към персонала

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Задължения към персонала	1	3
Общо	1	3

Към 31.12.2019 задълженията към персонала представляват неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв.

6.12 Осигурителни задължения

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Задължения към социално осигуряване	1	1
Общо	1	1

Отчетените задължения към 31.12.2019 г. са във връзка с начислени осигуровки върху дохода на персонала.

6.13 Задължения по търговски заеми

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN (000)	BGN (000)
РИДЖЪНТ КЕПИТАЛ АД	50	50
ЛОГИСТИЧЕН ТЕРМИНАЛ СВИЛЕНГРАД -АД	25	16
ТЕРЕЗИН ХАУСФЕРВАЛТУНГ - ЕООД	25	
Неплатени лихви към датата на отчета	7	4
Общо	107	70

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 14.07.2020 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 11.09.2020 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 26.09.2020 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 до 16.10.2020 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 до 11.12.2020 г.

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 до 31.12.2020 г.

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 до 16.02.2020 г..

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 до 24.04.2020 г.

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 до 31.05.2020 г.

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

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 до 28.06.2020 г.

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 до 17.09.2020 г.

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 до 05.11.2020 г.

Към датата на подписване на настоящия отчет задълженията по получени заеми и начислените за тях лихви са изцяло погасени от Дружеството-майка.

6.14 Задължения за данъци

	31.12.2019 BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Данък добавена стойност за внасяне	-	2
Такси и данъци върху недвижимите имоти	3	2
Общо	3	4

6.15 Приходи от основна дейност

	01.01.2019- 31.12.2019 BGN (000)	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)
Приходи от наем	1	1
Общо	1	1

През 2019 г. са реализирани приходи от наем на недвижими имоти, притежаван от дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

6.16 Други приходи

	01.01.2019- 31.12.2019 BGN (000)	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)
Други приходи	30	3
Общо	30	3

През 2019 г. са отчетени приходи от последващи оценки на притежаваните от дъщерното дружество недвижими имоти.

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

6.17 Разходи външни услуги

	01.01.2019- 31.12.2019 BGN (000)	01.01.2018- 31.12.2018 BGN (000)
Разходи за външни услуги	9	12
Общо	9	12

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

През 2019 г. са реализирани 9 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.

6.18 Разходи за персонала

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	BGN (000)	BGN (000)
Разходи за възнаграждения на персонала	(1)	(13)
Разходи за социални осигуровки	-	(3)
Общо	(1)	(16)

6.19 Разходи за амортизация

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	BGN (000)	BGN (000)
Разходи за амортизация	(10)	(10)
Общо	(10)	(10)

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

6.20 Обезценка на активи

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	BGN (000)	BGN (000)
Обезценка на финансови активи отчитани по амортизируема стойност	(11)	(11)
Обезценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(98)	-
Общо	(109)	(11)

През 2019 г. Групата отчита разход от обезценка на вземане по главница и лихва по предоставен заем.

През 2019 г. Дружеството-майка е възложило изготвянето на пазарна оценка на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД. Оценката е извършена от лицензиран оценител „ОГИ-С-Огнян Илиев“ ЕТ, ЕИК 122039868. Оценката е с ефективна дата 15.11.2019 г. Пазарната оценка на „Истейт България“ ЕООД е в размер на 950 хил. лв., поради което Групата отчита отрицателна търговска репутация в размер на 98 хил. лв. В индивидуалния отчет на Дружеството майка, дъщерното предприятие е определено като актив обявен за продажба. я

6.21 Финансови приходи и разходи

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	BGN (000)	BGN (000)
Приходи от лихви по предоставени заеми	-	1
Разходи за лихви по получени заеми	(3)	(2)
Общо	(3)	(1)

6.22 Разходи за данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2019- 31.12.2019 BGN '000	01.01.2018- 31.12.2018 BGN '000
Печалба (загуба) преди облагане	(101)	(46)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	10	-
Разходи за данъци върху печалбата	10	-

Временна разлика BGN(000)	Движение на отсрочените данъци							
	В началото на периода		Увеличение		Намаление		В края на периода	
	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка	-	-	98	10	-	-	-	10
Отсрочени данъци (нето)	-	-	98	10	-	-	-	10

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.

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;
- преостойностяване 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 трансакции, 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>31.12.2019</u> BGN(000)	<u>31.12.2018</u> BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	3	4
Текущи вземания	4	13
Общо:	7	17

С цел елиминирание 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 31.12.2019 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	104	-	107
<i>Задължения към доставчици</i>	3	-	-	-	3
<i>Задължения към персонала</i>	1	-	-	-	1
<i>Осигурителни задължения</i>	1	-	-	-	1
<i>Данъчни задължения</i>	3	-	-	-	3
	8	3	104	-	115

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2019-31.12.2019 г.

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.
Задължения по договори за заем	3	7	60	-	70
Задължения към доставчици	-	4	-	-	4
Задължения към персонала	3	-	-	-	3
Осигурителни задължения	-	1	-	-	1
Данъчни задължения	-	4	-	-	4
	6	16	60	-	82

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.

Събития след края на отчетния период

За периода след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансов 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 02.01.2020 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите на Дружеството-майка, както следва:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. Дружеството-майка се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

На 08.01.2020 г. Дружеството-майка е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир, ирански гражданин. Стойността на сделката е в размер на 950 хил. лв.. Сумата е изцяло получена по банковата сметка на Дружеството-майка на 08.01.2020 г.

Дата: 18.03.2020 г.

Съставител:

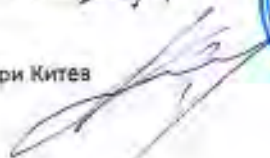


Спаска Спасова-Димова

За Групата на Алфа България АД:



Антон Ерокхине



Валери Китев


ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Доклад върху консолидиран финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата АЛФА БЪЛГАРИЯ АД, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2019 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните ѝ потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз.

Основание за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет.

Ние сме независими от АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Справедливата стойност на притежаваните имоти

Виж бележка 6.1 Земи и бележка 6.2 Инвестиционни имоти към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведеня от нас одит
Оценката на притежаваните имоти беше важна за извършваният от нас одит, тъй като стойността им представлява над 96% от активите представени във финансовия отчет. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на инвестиционните имоти и свързаните с оценката разходи.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка от независим оценител за стойността на инвестиционните имоти; преглед на методите на оценка; повторно преизчисляване съобразно външни пазарни данни. Установихме, че не се забелязват съществени разлики в цените на имотите и те са в рамките на допустимите отклонения.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността Групата да реализира достатъчно приходи от своята дейност. За годината завършваща на 31 декември 2019 г. Групата реализира загуба в размер на 91 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на отчета възлиза на 442 хил. Групата отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породит значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и

използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира АЛФА БЪЛГАРИЯ АД или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 23.03.2020 г.

Николай Полинчев
684
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД за 2019 г

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.