

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2019**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Приложение	31.12.2019	31.12.2018
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекучи финансови активи</b>			
Дългосрочни инвестиции	6.1	-	1 048
<b>Общо нетекучи финансови активи:</b>		<b>-</b>	<b>1 048</b>
<b>Активи по отсрочени данъци</b>	6.15	<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от свързани лица	6.2	14	2
Предплатени услуги	6.3	20	-
Парични средства и еквиваленти	6.4	-	1
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>34</b>	<b>3</b>
Активи, обявени за продажба	6.1	950	-
<b>Сума на активите:</b>		<b>994</b>	<b>1 051</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
Основен капитал	6.5	<b>1 181</b>	<b>1 181</b>
Натрупана печалба/загуба		(237)	(223)
Нетна печалба/загуба за периода	6.6	(76)	(14)
<b>Общ всеобхватен доход:</b>		<b>(313)</b>	<b>(237)</b>
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>868</b>	<b>944</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към свързани лица	6.7	70	27
Задължения към доставчици	6.8	2	4
Задължения към персонал	6.9	1	3
Задължения към социалното осигуряване	6.10	1	1
Задължения за данъци	6.10	-	2
Получени краткосрочни заеми	6.7	52	70
<b>Общо текущ пасив:</b>		<b>126</b>	<b>107</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>126</b>	<b>107</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>994</b>	<b>1 051</b>

Дата на съставяне: 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

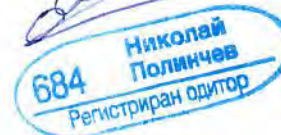
Антон Ерохине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
за периода от 01.01.2019 до 31.12.2019

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Приходи от основна дейност	6.11	21	9
Други приходи	6.11	1	4
<b>Общо приходи за основна дейност</b>		<b>22</b>	<b>13</b>
Разходи за въшни услуги	6.12	(5)	(8)
Разходи за персонала	6.13	(1)	(16)
Разходи от обезценка на активи	6.1	(98)	
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(104)</b>	<b>(24)</b>
<b>ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>(82)</b>	<b>(11)</b>
Финансови разходи	6.14	(4)	(3)
<b>Общо резултат от финансова дейност</b>		<b>(4)</b>	<b>(3)</b>
<b>ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>(86)</b>	<b>(14)</b>
Разходи за данъци		-	-
Отсрочени данъци	6.15	10	
<b>ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>(76)</b>	<b>(14)</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода</b>		<b>(76)</b>	<b>(14)</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>(76)</b>	<b>(14)</b>
<b>Печалба на една акция за периода</b>		<b>(0.06)</b>	<b>(0.01)</b>

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Ерохкине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Плащания на доставчици и други	(5)	(8)
Плащания свързани с персонала	(3)	(13)
Плащания свързани с данъци	(2)	4
Други постъпления /плащания по опер.дейност/	-	4
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>(10)</b>	<b>(17)</b>
<b>Нетни парични наличности от инвестиционна дейност:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	9	16
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>9</b>	<b>16</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Дата на съставяне: 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Ерохине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
към 31.12.2019 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 01.01.2018 г.</b>	<b>1 181</b>	<b>(202)</b>	<b>(21)</b>	<b>958</b>
Нетна печалба/ загуба за периода			(14)	(14)
Общо всеобхватен доход	-	-	(14)	(14)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:		(21)	21	
непокрита загуба		(21)	21	
<b>Салдо към 31.12.2018 г.</b>	<b>1 181</b>	<b>(223)</b>	<b>(14)</b>	<b>944</b>
<b>Салдо към 01.01.2019 г.</b>	<b>1 181</b>	<b>(223)</b>	<b>(14)</b>	<b>944</b>
Нетна печалба/ загуба за периода			(76)	(76)
Общо всеобхватен доход	-	-	(76)	(76)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:		(14)	14	-
непокрита загуба		(14)	14	-
<b>Салдо към 31.12.2019 г.</b>	<b>1 181</b>	<b>(237)</b>	<b>(76)</b>	<b>868</b>

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Еролкине

Валери Китев

Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### 1. Корпоративна информация

Годишният финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) за периода 01 Януари 2019 г. - 31 Декември 2019 г., е одобрен за издаване от представляващите на 11.03.2020 г.

#### Описание на основната дейност

Алфа България АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 200845765. Дружеството е учредено на 09 Септември 2009 година със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Емил Берсински“ № 12. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Настоящия отчет обхваща дейността на дружеството от 01 Януари 2019 г. до 31 Декември 2019 г.

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

#### Управленска структура на Алфа България АД:

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

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

Съвет на Директорите:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине
- Уилиам 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
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

### **Изявление за съответствие**

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

### **Отговорности на ръководството**

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

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

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

### **Принцип на действащото предприятие**

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

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

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

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

## **3. Обобщение на съществените счетоводни политики**

### **3.1. Превръщане в чуждестранна валута**

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

### 3.2. Признаване на приходи

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

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

### 3.3. Данъци

#### *Текущ данък върху доходите*

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

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

#### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

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

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

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

### 3.4. Доходи на персонала

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

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

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

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

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

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

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

#### *Пенсионни и други задължения към персонала*

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

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

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

### **3.5. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

#### ***Първоначално признаване***

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.



Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

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

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

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

*Търговски вземания*

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

*Други вземания*

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. 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, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

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

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

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

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

#### ***Отписване на финансови активи***

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

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

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

### ***Последваща оценка на финансови пасиви***

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

#### ***Пасиви, отчитани по амортизирана стойност***

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

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

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

#### ***Отписване на финансови пасиви***

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

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

#### ***Компенсирание на финансов актив и финансов пасив***

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

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

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

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

### **3.6. Оценяване на справедлива стойност**

Дружеството 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 Дружеството.

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.

Дружеството 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 котираны (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, Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството. 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 Дружеството. 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, Дружеството 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 премийни резерви.

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

**Неразпределената печалба / Натрупаната загуба** включва текущия финансов резултат и неразпределената печалба/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. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците**

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

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

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

### **3.9. Парични средства и парични еквиваленти**

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

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

## **4. Промени в счетоводните политики и оповестявания**

### **4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения**

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния

Дружеството не е приело 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 отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17. Стандартът не е приложим за Дружеството.

#### **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 Дружеството.

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

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 компенсирание. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсирание, 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 Дружеството.

#### **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 Дружеството.

#### **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 Дружеството.

### **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 Дружеството.

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

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

#### **МСФО 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 дружеството. 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, подпомагачи 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. Дружеството 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. Дружеството 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 финансово 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 замяната 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 замяната 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. Дружеството 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 Дружеството 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. Подробности относно методите за определяне на справедливата стойност на финансовите активи в настоящия отчет са посочени в т. 8.1 и 8.2 по-долу.

## 6. Пояснителни бележки

### 6.1. Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия

#### Дългосрочни инвестиции:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
<b>В началото на годината</b>	1 048	1 048
Увеличения/(намаления) от последващи оценки	(98)	-
Прекласификация към Финансови активи, обявени за продажба	(950)	-
<b>В края на годината</b>	-	<b>1 048</b>

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 ктиви, обявени за продажба.

#### Финансови активи, обявени за продажба

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
<b>В началото на годината</b>	-	-
Прекласификация от Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	950	-
<b>В края на годината</b>	<b>950</b>	-

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 изцяло получена по банковта сметка на Дружеството на 08.01.2020 г.

## 6.2 Вземания от свързани лица

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Вземания от свързани лица	14	2
	14	2

Вземанията от свързани лица са във връзка с издадени от Дружеството фактури за управление на имотите на дъщерното дружество. Вземането е погасено на 10.01.2020 г. чрез прихващане на насрещни задължения и вземания, съгласно подписано споразумение. Договорът за управление на имотите с дъщерното дружество е прекратен на 08.01.2020 г.

## 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.

## 6.4 Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Парични средства в брой	-	1
	-	1

Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е нула хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.).

## 6.5 Основен капитал

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

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

Акционерен капитал:

Акционер	31.12.2019			31.12.2018		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
Валери Петров Китев	390 000	390 000	33.02%	-	-	-
Антон Ерокхине	212 173	212 173	17.96%	-	-	-
Ивар Йоран Свенсон	390 000	390 000	33.02%	-	-	-
Хайнц Русвурм	188 986	188 986	16.00%	-	-	-
ИП Бета Корп АД	1	1	0.00%	1	1	0.00%
Юшри Башир				1 181 159	1 181 159	100.00%
<b>Общо:</b>	<b>1 181 160</b>	<b>1 181 160</b>	<b>100.00%</b>	<b>1 181 160</b>	<b>1 181 160</b>	<b>100%</b>

**6.6 Натрупана печалба/загуба за периода**

За отчетния период януари- декември 2019 г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 76 хил. лв (2018: 14 хил. лв.), дължаща се на обезценка на инвестицията в дъщерното дружество, на разходи за възнаграждения на персонала, разходи за счетоводни и одиторски услуги и други разходи във връзка с дейността на дружеството.

**6.7 Получени заеми**

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
<b>Получени заеми от свързани лица:</b>		
Истейт България ЕООД:	8	20
Неплатени лихви към датата на отчета	3	3
Други привлечени средства от свързани лица	4	4
<b>Общо задължения към дъщерно дружество</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
<i>Начислени разходи за лихви</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Отписани задължения за лихви</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>
Риджънт Кепитал АД	50	-
Неплатени лихви към датата на отчета	5	-
<b>Общо задължения към Риджънт Кепитал АД</b>	<b>55</b>	<b>-</b>
<i>Начислени разходи за лихви</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>70</b>	<b>27</b>
<b>Получени други заеми</b>		
Риджънт Кепитал АД	-	50
Логистичен терминал Свиленград -АД	25	16
Терезин Хаусфервалтунг ЕООД	25	-
Неплатени лихви към датата на отчета	2	4
<b>Общо задължения по други заеми</b>	<b>52</b>	<b>70</b>
<i>Начислени разходи за лихви</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<b>Общо задължение = Главница + лихви</b>	<b>122</b>	<b>97</b>

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 10.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

Към 31.12.2019 г. Дружеството определя като свързано лице и Риджънт Кепитал АД, ЕИК 175382383.

На 19.05.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 10 хил. лв. с лихва 4 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 31.12.2020 г.

На 26.06.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 25 хил. лв. с лихва 4 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 31.12.2020 г.

На 14.07.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 5 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 14.07.2020 г.

На 11.09.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 1 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 11.09.2020 г.

На 26.09.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 7 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 26.09.2020 г.

На 16.10.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 1 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 16.10.2020 г.

На 11.12.2017 г. Дружеството е сключило договор за заем с Риджънт Кепитал АД в размер 2 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 11.12.2020 г.

На 17.01.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 31.12.2020 г.

На 16.02.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 4% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 16.02.2020 г.

На 24.04.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 24.04.2020 г.

На 31.05.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 1 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 31.05.2020 г.

На 28.06.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 28.06.2020 г.

На 17.09.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 17.09.2020 г.

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

#### 6.8 Задължения към доставчици

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения към доставчици	2	4
	2	4

Към 31.12.2019 г. Дружеството има непогасени задължения по предоставени счетоводни и информационни услуги.

#### 6.9 Задължения към персонала

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения по неизплатени възнаграждения	1	3
	1	3

Задълженията към персонала са неизплатени възнаграждения към датата на отчета.

#### 6.10 Данъчни и осигурителни задължения

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Задължения към социалното осигуряване	1	1
Данъчни задължения	-	2
	1	3

Задълженията към социално осигуряване са формирани във връзка с начислени удържки върху доходите на физическите лица.

### 6.11 Приходи от основна дейност

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Приходи от услуги	21	9
Други приходи – възстановени такси	-	3
Други приходи – отписани задължения за лихви	1	1
	22	13

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

През 2018 г. дружеството отчита приход от извършени услуги, свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД, както и възстановена такса от КФН във връзка с неодобрен проспект за увеличение на капитала.

### 6.12 Разходи за външни услуги

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Консултански услуги	(3)	(6)
Други услуги	(2)	(2)
	(5)	(8)

За отчетния период са реализирани 5 хил.лв. разходи за външни услуги, свързани с разходи за счетоводни услуги, платени такси към Комисия за финансов надзор, БФБ-София АД, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на дружеството. Разходите са отразени текущо.

### 6.13 Разходи за възнаграждения и осигуровки.

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за възнаграждения	(1)	(13)
Разходи за осигуровки	-	(3)
	(1)	(16)

### 6.14 Финансови разходи

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви, банкови такси	(4)	(3)
	(4)	(3)

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

**6.15 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	(86)	(14)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	10	-
<b>Разходи за данъци върху печалбата</b>	<b>10</b>	<b>-</b>

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
<b>Активи по отсрочени данъци</b>								
Обезценка	-	-	98	10	-	-	-	10
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

**7. Други оповестявания**

**Сделки със свързани лица**

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Предоставени услуги на свързани лица	21	9

На 19.07.2016 г., в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 18.07.2016 г., Дружеството получава от Истейт България ЕООД, ЕИК 202271575, възнаграждение по сключения на 03.01.2014 г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на притежаваните от Истейт България ЕООД имоти. Договорът е прекратен считано от 08.01.2020 г.

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Получени заеми и депозити от свързани лица:		
Истейт България ЕООД	12	24
Начислени разходи за лихви	1	1
Отписани задължения за лихви	(1)	(1)
Неплатени лихви към датата на отчета	3	3
Риджънт Кепитал АД	50	-
Начислени разходи за лихви	2	-
Неплатени лихви към датата на отчета	5	-
<b>Общо задължение към свързани лица</b>	<b>70</b>	<b>27</b>

През представените отчетни периоди, Дружеството не е извършвало сделки и няма неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на начисляваните през периода разходи за възнаграждения.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите с ключов управленски персонал не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите. През 2019 година не са начислявани възнаграждения на ключовия управленски персонал.

## **8. Справедливи стойности на финансовите активи**

### **8.1 Оценяване по справедлива стойност**

Политиката на дружеството 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, дружеството 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 дружеството 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.

### **8.2 Определяне на справедливата стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както



следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2019 г.	Ниво 1 (‘000) BGN	Ниво 2 (‘000) BGN	Ниво 3 (‘000) BGN	Общо (‘000) BGN
<b>Активи</b>				
Финансови активи, обявени за продажба		-	950	950
<b>Нетна справедлива стойност</b>		-	950	950

Капиталовите инструменти в ниво 3 са оценени чрез изготвена пазарна оценка.

През отчетната година, Дружеството е възложило изготвянето на пазарна оценка на вземането на лицензирана оценителска фирма „ОГИ-С-Огнян Илиев“ ЕТ, ЕИК 122039868. Ефективна дата на оценката е 15.11.2019 г. За оценката са използвани метода на чистата стойност на активите и метода на дисконтираните парични потоци. Избраните подходи и анализни методики се свеждат до комбинираното прилагане (използване) на метод на разходите за създаване или подмяна, осигуряващ индикативен подход към вещевата (възстановителна) пазарна стойност на оценяваните активи в режим на замяна (подмяна) и употреба и метод на пазарното сравнение, осигуряващ индикативен подход към сравнителната пазарна стойност на оценяваните активи в режим на очаквана сделка при условията на нормална ликвидност.

ПРИЛОЖЕН МЕТОД хил.лв.	ОЦЕНКА	ТЕЖ. КОЕФ. хил.лв.	ПАЗ. С-СТ лв.
ПАЗ.С-СТ - ЧСА	1201.443	0.80	961.154
ПАЗ.. С-СТ - ДЧПП	-57.022	0.20	-11.404
<b>НЕТНА ПАЗАРНА ЦЕНА</b>			<b>949.750</b>

**Ангажименти и условни задължения**

Към 31 Декември 2019 г. Дружеството няма условни задължения и ангажименти за капиталови инвестиции.

**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска****Ценови риск**

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

**Валутен риск**

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

**Лихвен риск**

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

**Кредитен риск**

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

**Групи финансови активи – балансови стойности**

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Финансови активи, обявени за продажба	950	-
Търговски вземания	14	2
Пари и парични еквиваленти	-	1
	<b>964</b>	<b>3</b>

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

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

**Възрастова структура на вземанията**

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

	Общо BGN '000	Нито просрочени, нито обезценени BGN '000
2019	14	14
2018	2	2

### Ликвиден риск

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

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2019 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 и депозити</i>	15	3	104	-	122
<i>Задължения към доставчици</i>	2	-	-	-	2
<i>Задължения към персонала</i>	1	-	-	-	1
<i>Осигурителни задължения</i>	1	-	-	-	1
	19	3	104	-	126

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2018 е, както следва:

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

### Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

### Правни искиове

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

### Събития след датата на баланса.

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 Ерохкине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. Дружеството се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерохкине

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.

#### Допълнителни оповестявания

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

През отчетния период са отчетени приходи, които не са получени към датата на финансовия отчет. Плащанията по отчетените приходи са получени на 10.01.2020 г.

В дружеството не са отчитани условни задължения;

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

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

Дата: 11.03.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Валери Петров Китев

Антон Ерокхине

