

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### I. Корпоративна информация

Годишният финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) за периода 01 Януари 2017г. - 31 Декември 2017г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 28.02.2018 г.

#### Описание на основната дейност

Алфа България АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 200845765. Дружеството е учредено на 09 Септември 2009 година със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70, вх.Б, ет.3. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Настоящия отчет обхваща дейността на дружеството от 01 Януари 2017г. до 31 Декември 2017г.

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 2017 г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

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

Дружеството се представлява заедно от

- Георги Веселинов Шаранков
- Емилия Руменова Нанова

#### 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 „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.

## II. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

### База за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящия годишен индивидуален финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД АД е изготвен в Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които са приети от Комисията на Европейския съюз.

### 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. Тези мерки дават резултат през отчетната година. 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 то 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.

### Изменени стандарти

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2016 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

### Нови и изменени стандарти

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:



АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
ЕИК 200845765

Нови стандарти и изменения	Дата на прилагане
Изменения в МСС 7 – Инициатива за оповестяване	1 Януари 2017
Изменения в МСС 12 - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби	
Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (Изменения в МСФО 12)	

Промените не оказват съществено въздействие върху финансовите отчети.

**Нови стандарти и тълкувания, които са издадени но все още не са влезли в сила**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовите години, започващи след 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приложени през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Нови стандарти и изменения	Дата на прилагане
МСФО 15 Приходи от договори с клиенти	1 Януари 2018
МСФО 9 Финансови инструменти	
Изменения в МСФО 12 - Класификация и оценяване на плащанията, базирани на акции	
Изменения в МСФО 4 – Прилагане на МСФО 9 с МСФО 4 Застрахователни договори	
Изменения в МСС 40 - Трансфери на инвестиционни имоти	
Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (Изменения в МСФО 1 и МСС 28)	
КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни плащания	1 Януари 2019
МСФО 16 Лизинг	
КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите	1 Януари 2021
МСФО 17 Застрахователни договори	

Прилагането на новия МСФО 9 налага промени в класифицирането на финансовите активи и отчитане на очаквана кредитна обезценка. Не се очаква тези промени да оказат значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството за следващите отчетни периоди.

Промяната в счетоводната политика се прилага ретроспективно.

Няма други МСФО или КРМСФО разяснения, които все още не са влезли в сила, които биха се очаква да има съществено влияние върху финансовия отчет.

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

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017**  
Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
ЕИК 200845765

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в индивидуалния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

#### **Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

#### **Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

#### **Функционална валута и признаване на курсови разлики**

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към датата на всеки представен отчет те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третират като "други доходи/(загуби) от дейността" (в печалбата или загубата за годината) и се представят нетно.



## ОБОБЩЕНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ.

### Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия /бележка 1/

Към 09.10.2012г. 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 16.10.2012г. Цената на инвестицията към 31.12.2013г. е в размер на 480 000 лв. На 26 Март 2014г. 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 17.07.2014г. размерът на инвестицията в капитала на дъщерното предприятие е увеличен със 108 хил. лв.

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	1048	1048
<b>Общо:</b>	<b>1048</b>	<b>1048</b>

### Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

### Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част



от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чиито изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

#### **Отсрочени данъчни активи и пасиви.**

Отсрочените данъчни активи и пасиви се отчитат за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност за целите на счетоводното отчитане при данъчна ставка в размер 10 на сто приложима за годината, в която се очаква да се проявят с обратна сила.

Данъчните временни разлики се компенсират, когато съществува право за компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато данъчните временни разлики се отнасят за една и съща данъчна администрация.

#### **Парични средства и парични еквиваленти. /бележка 2/**

Приложим стандарт МСС 7 Отчети за паричните потоци. Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки и краткосрочни депозити с първоначален падеж от дванадесет 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. Паричните потоци от оперативна дейност включват направени плащания към доставчици, свързани с дейността му.

Паричните потоци от инвестиционна дейност включват направена инвестиция в дъщерното дружество.

Паричните потоци от финансовата дейност включват парични постъпления от увеличение на акционерния капитал на дружеството.

Предприятието прилага прекия метод за отчитане на паричните потоци, при който се отразяват главните групи от брутни парични постъпления и брутни парични плащания.

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017**  
 Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12.  
 ЕИК 200845765

Паричните потоци се представят в хиляди лева. Към датата на настоящия отчет в дружеството не са реализирани парични потоци в чуждестранна валута.

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Парични средства в брой	1	1
Разплащателни сметки в банка	1	-
	<u>2</u>	<u>1</u>

### Основен капитал /бележка 3/

Основният капитал е представен в баланса по номиналната стойност. Към датата на съставяне на отчета капитала е изцяло внесен.

Съгласно решение от 17 Декември 2009г. 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 2010г. 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.

Собственост:

Акционер	Основен /записан/ капитал АД					
	31.12.2017			31.12.2016		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
Милен Христов Тодоров	-	-	-	1	1	0.00008%
ИП Бета Корп АД	1	1	0.00008%	-	-	-
Юшри Башир	1 181 159	1 181 159	99.99992%	1 181 159	1 181 159	99.99992%
<b>Общо:</b>	<b>1 181 160</b>	<b>1 181 160</b>	<b>100%</b>	<b>1 181 160</b>	<b>1 181 160</b>	<b>100%</b>

### Натрупан печалба/ загуба за периода. /бележка 4/

За отчетния период Януари- Декември 2017 г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 21 хил. лв., дължаща се на реализирани разходи свързани с разходи за възнаграждения на персонала, разходи за счетоводни и одиторски услуги и други разходи във връзка с дейността на дружеството.



АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
ЕИК 200845765

**Получени заеми /бележка 5/**

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Получени заеми от свързани лица:</b>		
Истейт България ЕООД:	29	40
Неплатени лихви към датата на отчета	3	2
Други привлечени средства от свързани лица	4	
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>36</b>	<b>42</b>
<i>Начислени разходи за лихви</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<b>Получени други заеми</b>		
Тара Консулт ООД	-	20
Риджънт Кепитал АД	50	-
Неплатени лихви към датата на отчета	1	
<b>Общо задължения по други заеми</b>	<b>51</b>	<b>-</b>
<i>Начислени разходи за лихви</i>	<i>2</i>	
<b>Общо задължение = Главница + лихви</b>	<b>87</b>	<b>62</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. Дружеството трябва да върне договорената сума ведно с цялата лихва в срок до 31 декември 2018.

На 04.11.2015 г. дружеството е сключило договор за заем с Тара Консулт ООД в размер 20 хил. лв. с лихва 3 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 36 месеца. Към 31-06-2017 заемът е погасден изцяло в едно с начислените лихви.

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 от 12 месеца

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 от 12 месеца.

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 от 12 месеца.

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 от 12 месеца.

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 от 12 месеца.

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

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



АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
 ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
 Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
 ЕИК 200845765

**Други дългосрочни задължения /бележка 6/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения по получени гаранции	-	4
	-	4

**Задължения към доставчици /бележка 7/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения към доставчици	3	2
	3	2

Дружеството има задължение по предоставени одиторски услуги.

**Задължения към персонала. /бележка 8/**

Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират като задължения на Дружеството по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала предвид несигурностите в пенсионното законодателство и свързаните с тях рискове в преценките за провизии.

Персоналът на дружеството е сравнително млад, предвид възрастта не се финансират дългосрочни задължения към служителите.

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения неизплатени възнаграждения	2	-
	2	-

**Данъчни и осигурителни задължения. /бележка 9/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения към социалното осигуряване	-	1
	-	1

Данъчните задължения и задължения към социално осигуряване са формирани във връзка с начислени удръжки върху доходите на физическите лица.

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
 ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
 Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
 ЕИК 200845765

**Други краткосрочни задължения /бележка 10/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
<b>Получени други заеми Тара Консулт ООД</b>		
<i>Начислени разходи за лихви</i>	-	1
Неплатени лихви към датата на отчета	-	1
Общо задължение = Главница + лихви	-	1

**Приходи от основна дейност /бележка 11/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Приходи от услуги	11	11
Други приходи – възстановени такси	4	4
	15	15

През 2017 г. дружеството отчита приход от извършени услуги, свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

През 2017 КФН възстановява платена такса във връзка с неодобрен проспект за увеличение на капитала.

**Разходи за външни услуги. /бележка 12/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Консултански услуги	(5)	(3)
Други услуги	(13)	(2)
	(18)	(5)

За отчетния период са реализирани 18 хил.лв. разходи за външни услуги, свързани с разходи за одиторски консултации, платени такси към Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на дружеството. Разходите са отразени текущо.

**Разходи за възнаграждения и осигуровки. /бележка 13/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Разходи за възнаграждения	(13)	(22)
Разходи за осигуровки	(2)	(4)
	(15)	(26)



АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
 ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
 Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
 ЕИК 200845765

**Финансови разходи. /бележка 14/**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Разходи за лихви, банкови такси	(3)	(2)
	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>

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

**III. Други оповестявания.**

**Сделки със свързани лица**

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

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

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Предоставени услуги на свързани лица	11	11

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

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
<b>Получени заеми от свързани лица:</b>		
Истейт България ЕООД:	33	40
Начислени разходи за лихви	1	1
Неплатени лихви към датата на отчета	3	1

**Ангажменти и условни задължения**

Към 31 Декември 2017 г. Дружеството няма условни задължения и ангажменти за капиталови инвестиции.

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

**Ценови риск**

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

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
ЕИК 200845765

#### 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

	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Пари и парични еквиваленти	2	1
	<b>2</b>	<b>1</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.

#### Ликвиден риск

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

#### Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

#### Правни искиове

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

#### Събития след датата на баланса.

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



АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017г. – 31.12.2017  
Адрес: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12  
ЕИК 200845765

В периода между 01.01.2018 г. и 28.02.2018 г. с решение № 165 – Е от 16.02.2018 г. на Комисията за финансов надзор на Република България отказа да издаде потвърждението на проспект за първично публично предлагане на емисия акции, които ще бъдат издадени от Алфа България АД, който проспект е внесен с вх. № РГ-05-1506-6 от 03.10.2017 г., и който проспект е свързан с проведено на 26.09.2017г. извънредното Общо събрание на акционерите и взето решение за увеличение на капитала от 1 181 160 лв. на до 60 239 160 лв. чрез издаването на нови 59 058 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев всяка една.

**Допълнителни оповестявания**

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

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

В дружеството не са отчетени 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: 28.02.2018

Съставител:

Спаска Спасова-Димова



Представяващи Алфа България АД:

Георги Шаранков

Емилия Нанова

