

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015  
Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**1. Пояснителни приложения към годишния финансов отчет за 2015г.**

**Корпоративна информация**

Годишният индивидуален финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) за периода 01 Януари 2015г. - 31 Декември 2015г., е одобрен за издаване на 20.02.2016г.

**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 70Б, ет.3. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. Настоящият отчет обхваща дейността на дружеството от 01 Януари 2015г. до 31 Декември 2015г.

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.

**Резултати за отчетния период**

За отчетния период 01. Януари- 31 Декември 2015г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 39 хил. лв., дължаща се на реализирани разходи свързани с организиране и популяризиране на дейността на дружеството.

**Структура на основния капитал**

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

Капиталът ще се увеличава от 50,000 лв. на 15,050,000 лева, чрез издаване на нови, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял с номинална стойност от един лев всяка. На 01.04.2010г. с Решение № 213 - Е на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за първично публично предлагане На 10.08.2010г. съгласно решение на Съвета на директорите от 27.01.2010 г. е изтекъл крайният срок на подписката за увеличение на капитала на „Алфа България“ АД. В резултат на подписката не са записани нови акции, поради което подписката е неуспешна и капиталът на дружеството не е увеличен;

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3

ЕИК 200845765

На проведено заседание на 05.02.2011г. Съветът на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД прие Програма за добро корпоративно управление на дружеството.

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.

На 27.04.2015г. е входиран за одобрение в КФН Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа с Емитент „Алфа България“ АД. С Решение № 723 – Е от 2 септември 2015 г. КФН отказва да издаде потвърждение на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер 3 900 000 лв., разпределени в 3 900 000 бр. поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2014 г.

На 03.12.2015г. Дружеството е подало заявление за потвърждение на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер 3 900 000 лв., разпределени в 3 900 000 бр. поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2014 г. До момента на изготвяне на настоящия доклад за дейността, КФН не е взела решение по входираното заявление.

Собственост:

| Основен /записан/ капитал АД |                  |                  |                  |             |                  |                  |                  |             |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Акционер                     | 31.12.2015       |                  |                  |             | 31.12.2014       |                  |                  |             |
|                              | Брой акции       | Стойност         | Платени          | % Дял       | Брой акции       | Стойност         | Платени          | % Дял       |
| Милен Христов Тодоров        | 1                | 1                | 1                | 0.00008%    |                  |                  |                  | 0.00%       |
| Юшри Башир                   | 1 181 159        | 1 181 159        | 1 181 159        | 99.99992%   | 1 181 160        | 1 181 160        | 1 181 160        | 100.00%     |
| <b>Общо:</b>                 | <b>1 181 160</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>1 181 160</b> | <b>100%</b> |

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015  
Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**УПРАВЛЕНИЕ**

**1. Управленска структура на Алфа България АД:**

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

На 06.03.2015г. Съветът на директорите на „Алфа България“ АД освободи Виктор Марков Гугушев като „Директор за връзка с инвеститорите“ и назначи Господин Манев Манев на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“.

От 01.12.2015г. Съветът на директорите на „Алфа България“ АД освободи Господин Манев Манев като „Директор за връзка с инвеститорите“.

Към 31 Декември 2015г. управленската структура на дружеството е както следва:

**Съвет на Директорите:**

Тони Тодоров Гарфалски – Председател и член на съвета на Директорите  
Инна Леонтиева Цертий – Заместник-председател и член на съвета на Директорите  
Бранимира Тодорова Богданова-Григорова – Член на съвета на Директорите

**Изпълнителен Директор:**

Тони Тодоров Гарфалски

**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 Годишния 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 Междиният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

**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.

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**  
Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**Изменени стандарти**

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2014 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

**Нови и изменени стандарти**

Следните стандарти и разяснения се прилагат за първи път за период на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2015 г.:

- МСФО 2 - пояснява определението за предоставяне на права
- МСФО 3 - отчитане на условно възнаграждение в бизнес комбинация
- МСФО 8 - изисква оповестяване на оценките, направени от ръководството дали да се обединят или не оперативни сегменти, и пояснява, че разбивка на секторните активи трябва да посочва само, ако се отчитат активи на сегмента
- МСФО 13 потвърждава, че краткосрочните вземания и задължения могат да продължават да се отчитат по исторически стойности, ако въздействието на дисконтирането е незначително.
- МСФО 13 - пояснява, че изключението отнасящо се до портфейли в МСФО 13 (измерване на справедливата стойност на група от финансови активи и финансови пасиви на нетна база) се прилага за всички договори в обхвата на МСС 39 или МСФО 9
- МСС 16 и МСС 38 - пояснява как брутната балансова стойност и натрупаната амортизация трябва да се третират, когато предприятието оценява своите активи по преоценени стойности
- МСС 24 – изменението засяга ключовия управленски персонал.
- МСС 40 - Изясняване на взаимовръзката между МСФО 3 и МСС 40, кога се класифицира имот като инвестиционен имот или като имот ползван от собственика

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Промените не оказват съществено въздействие върху финансовите отчети.

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

Нови стандарти и изменения на стандарти и разяснения са в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2015 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет . Не се очаква да има значителен ефект върху финансовите отчети:

- МСФО 9 "Финансови инструменти" , насочена към класифициране, измерването и признаване на финансови активи и финансови пасиви.

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3

ЕИК 200845765

Нови и ревизирани МСФО, които не са задължителни за прилагане (но позволяват по-ранно приложение) за годината, приключваща 31 декември 2015

- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСФО 14 Отсрочени активи и пасиви при дейности с регулирани цени;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти;
- Изменения в МСФО 11 Отчитане на придобивания на дялове в съвместни операции;
- Изменения в МСС 16 и МСС 38 Изясняване на приемливи методи на амортизации;
- Изменения в МСС 16 и МСС 41 Земеделие: плододайни растения;
- Изменения в МСС 27 Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети;
- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 Продажба или вноска на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие
- Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28 Инвестиционни предприятия

Промяната в счетоводната политика се прилага ретроспективно.

Няма други МСФО или КРМСФО разяснения, които все още не са влезли в сила , които би се очаквало да имат 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.

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.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени.

#### **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.

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**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 третира като "други доходи/(загуби) от дейността" (в печалбата или загубата за годината) и се представят нетно.

**2. Пояснителни бележки към основни позиции на годишния финансов отчет**

**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 с 108 хил. лв.

|                                  | 01.01.2015-31.12.2015 | 01.01.2014-31.12.2014 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 1048                  | 1048                  |
| <b>Общо:</b>                     | <b>1048</b>           | <b>1048</b>           |

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**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

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

определя от трансакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

**Отсрочени данъчни активи и пасиви. /бележка 2/**

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.

През 2014г. Дружеството е формирало активи по отсрочени данъци в размер на 1 хил.лв. за неизплатени възнаграждения по договор за управление и контрол на Изпълнителния директор. През 2015г. възнаграждения по договор за управление и контрол са изплатени.

|                            | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Активи по отсрочени данъци | -                         | 1                         |
| <b>Общо:</b>               | <b>-</b>                  | <b>1</b>                  |

**Вземания от клиенти – свързани лица /бележка 3/**

|                      | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Истейт България ЕООД | -                         | 6                         |
|                      | -                         | 6                         |

**Парични средства и парични еквиваленти. /бележка 4/**

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 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3

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.

**Парични средства**

|                               | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Парични средства в брой       | 1                         | -                         |
| Краткосрочни депозити в банка | -                         | 2                         |
| Разплащателни сметки в банка  | 15                        | 2                         |
|                               | <u>16</u>                 | <u>4</u>                  |

**Основен капитал /бележка 5/**

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

**Натрупан печалба/ загуба за периода. /бележка 6/**

За отчетния период Януари- Декември 2015 г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 39 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.

**Получени заеми /бележка 7/**

|                                         | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Получени заеми от свързани лица:</b> |                           |                           |
| Истейт България ЕООД:                   | 40                        | -                         |
| Начислени разходи за лихви              | 1                         | -                         |
| Неплатени лихви към датата на отчета    | 1                         | -                         |
| <b>Получени други заеми</b>             |                           |                           |
| Тара Консулт ООД                        | 20                        | -                         |
| Начислени разходи за лихви              | -                         | -                         |
| Неплатени лихви към датата на отчета    | -                         | -                         |
| Общо задължение = Главница + лихви      | <u>61</u>                 | <u>-</u>                  |

**Други задължения /бележка 8/**

|                                 | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Задължения по получени гаранции | 4                         | -                         |
|                                 | <u>4</u>                  | <u>-</u>                  |

**Задължения към персонала. /бележка 9/**

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

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
 ЕИК 200845765

начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непознати 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.

|                                       | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Задължения неизплатени възнаграждения | 1                         | 21                        |
|                                       | <u>1</u>                  | <u>21</u>                 |

**Данъчни и осигурителни задължения. /бележка 10/**

|                                       | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Данъчни задължения                    | -                         | 2                         |
| Задължения към социалното осигуряване | 1                         | -                         |
|                                       | <u>1</u>                  | <u>2</u>                  |

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

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

|                   | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Приходи от услуги | -                         | 6                         |
|                   | <u>-</u>                  | <u>6</u>                  |

През 2014г. дружеството отчита приход от извършени услуги свързани с управление на имоти, притежавани от дъщерното дружество Истейт България ЕООД. През 2015г. дружеството не е реализирало приходи.

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

|                           | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за външни услуги: | (16)                      | (24)                      |
|                           | <u>(16)</u>               | <u>(24)</u>               |

През 2015г. са реализирани 16 хил.лв. разходи за външни услуги свързани с разходи за счетоводни услуги, разходи за одиторски услуги /в еазмер на 1 хил. лева/, платени такси към Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на дружеството. Разходите са отразени текущо.

**АЛФА БЪЛГАРИЯ АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015**  
 Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
 ЕИК 200845765

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

|                           | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за възнаграждения | (18)                      | (5)                       |
| Разходи за осигуровки     | (3)                       |                           |
|                           | (21)                      | (5)                       |

**Други разходи. /бележка 14/**

|               | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Други разходи | -                         | (2)                       |
|               | -                         | (2)                       |

**Финансови приходи/бележка 15/**

|                  | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Приходи от лихви | -                         | 14                        |
|                  | -                         | 14                        |

Финансовите приходи през 2014г. представляват получени лихви във връзка с налични средства по депозитна сметка.

**Финансови разходи. /бележка 16/**

|                                 | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за лихви, банкови такси | (1)                       | (5)                       |
|                                 | (1)                       | (5)                       |

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

**3. Други оповестявания.**

**Ангажменти и условни задължения.**

Към 31 Декември 2015г. 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 01.01.2015г. - 31.12.2015**

Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**Валутен риск**

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

**Лихвен риск**

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

**Кредитен риск**

Излагането на 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**

|                            | <b><u>31.12.2015</u></b><br><b>BGN(000)</b> | <b><u>31.12.2014</u></b><br><b>BGN(000)</b> |
|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Пари и парични еквиваленти | 16                                          | 4                                           |
| Търговски и други вземания | -                                           | 6                                           |
| <b>общо:</b>               | <b>16</b>                                   | <b>10</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.

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015г. - 31.12.2015  
Адрес: гр. София, бул. Инж.Иван Иванов 70Б, ет.3  
ЕИК 200845765

**Правни искиове**

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

**Събития след датата на баланса.**

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

На 29.01.2016г. дружеството назначи Надежда Александрова Асенова на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“

**Допълнителни оповестявания**

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

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

В дружеството не са отчитани условни задължения;

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

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

Дата на съставяне: 20.02.2016

Съставител:

Инна Леонтиева Цертий



Подписано от името на: "Алфа България" АД

Инна Леонтиева Цертий

Бранимира Тодорова Богданова - Гриорова



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собствениците на  
АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на компанията АЛФА БЪЛГАРИЯ АД включващ счетоводен баланс към 31 декември 2015 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

#### **Отговорност на ръководството за финансовия отчет**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети от Европейският съюз и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- подбор и приложение на подходящи счетоводни политики;
- изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретни обстоятелства.

#### **Отговорност на одитора**

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата на вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценки на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение .

### **Мнение**

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение годишния индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията АЛФА БЪЛГАРИЯ АД към 31 декември 2015 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание, относно приложимостта на принципа на действащото предприятие. Дружеството е реализирало загуба в размер на 39 хил. лева; загубата с натрупване е 184 хил. лева; паричните потоци за периода са положителни. Предвид факта, че чистата стойност на активите отразена в отчета е по-ниска от размера на внесения капитал, следва да се подхожда с внимание относно принципа – предположение за действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с тези въпроси.

### **Доклад върху други правни и регулаторни изисквания**

Ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на компанията АЛФА БЪЛГАРИЯ АД , който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31.12.2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 23-02-2016 г.

