

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2016-31.12.2016 г.

		31.12.2016 BGN(000)	31.12.2015 BGN(000)
АКТИВИ	Бел.		
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Земи	1	699	699
Инвестиционен имот	2	227	207
Други заеми	3	20	20
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		946	926
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Други вземания	4	6	-
Пари и парични еквиваленти	5	7	69
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		13	69
ОБЩО АКТИВИ		959	995
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	6	1181	1181
Натрупана печалба/загуба		(212)	(162)
Текущ резултат	7	(38)	(50)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		931	969
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Получени заеми	8	20	20
Други задължения	9	4	4
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		24	24
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения към доставчици	10	2	-
Задължения към персонала	11	-	1
Задължения към социално осигуряване	12	1	1
Други задължения	13	1	-
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		4	2
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		959	995

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 21.04.2017 г.

Съставител:

Инна Леонтиева Цертий

Представяващ:

Инна Леонтиева Цертий

Николай Полинчев – регистриран одитор

Съгласно одиторски доклад

Бранимира Тодорова Богданова

Григорова



ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
За периода от 01.01.2016 – 31.12.2016г.

	Бел.	01.01.2016- 31.12.2016 BGN(000)	01.01.2015- 31.12.2015 BGN(000)
Приходи от основна дейност	14	1	1
Други приходи	15	4	-
Разходи за въшни услуги	16	(8)	(20)
Разходи за персонала	17	(26)	(21)
Разходи за амортизация	18	(9)	(9)
Общо разходи за основна дейност		(43)	(50)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(38)	(49)
Общо резултат от финансова дейност		-	-
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(38)	(49)
Разходи за данъци		-	(1)
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(38)	(50)

Съставител:

.....
Инна Леонтиева Цертий.....
Николай Полинчев – регистриран одитор
Съгласно одиторски доклад

Представяващ:

.....
Инна Леонтиева Цертий.....
Бранимира Тодорова Богданова
Григорова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода 01.01.2016 - 31.12.2016 г.

	Основен капитал BGN(000)	Натрупана печалба/загуба BGN(000)	Нетна печалба /загуба BGN(000)	Общо собствен капитал BGN(000)
Салдо към 01.01.2015	1181	(130)	(32)	1019
Финансов резултат за текущия период			(50)	(50)
Други изменения в собствения капитал		(32)	32	
Салдо към 31.12.2015	1181	(162)	(50)	969
Финансов резултат за текущия период			(38)	(38)
Други изменения в собствения капитал		(50)	50	
Салдо към 31.12.2016	1181	(212)	(38)	931

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 21.04.2017 г.

Съставител:

.....
Инна Леонтиева Цертй

.....
Николай Полинчев – регистриран одитор
Съгласно одиторски доклад



Представляващ:

.....
Инна Леонтиева Цертй

.....
Бранимира Тодорова Богданова
Григорова



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода 01.01.2016-31.12.2016 г.

	01.01.2016- 31.12.2016 BGN(000)	01.01.2015- 31.12.2015 BGN(000)
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(9)	(19)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(26)	(42)
Други парични потоци	2	4
Всичко парични потоци от основната дейност	(33)	(57)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(29)	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	(29)	-
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	-	20
Предоставени заеми	-	(20)
Нетен поток от финансова дейност	-	-
Изменение на паричните средства през периода	(62)	(57)
Парични средства към началото на периода	69	126
Парични средства към края на периода	7	69

Дата на изготвяне на консолидирания отчет: 21.04.2017 г.

Съставител:

.....
Инна Леонтиева Цертий

.....
Николай Полинчев – регистриран одитор
Съгласно одиторски доклад



Представяващ:

.....
Инна Леонтиева Цертий

.....
Бранимира Тодорова Богданова
Григорова

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2016г.

Изготвен на 21.04.2017г.

Съдържание	стр.
Годишен консолидиран доклад за дейността	3
Годишен консолидиран отчет за финансовото състояние	7
Годишен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	8
Годишен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	9
Годишен консолидиран отчет за паричните потоци	10
Обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения	11
Доклад на независимия одитор	24

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА.

Наименование на предприятието майка: „Алфа България“ АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1000, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 70Б, ет.3.

„Алфа България“ АД, гр.София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество.

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

Структура на основния капитал на дружеството майка

Съдружници към 31.12.2016г. са:

- Юшри Башир - 99.99992% от капитала
- Милен Христов Тодоров - 0.00008% от капитала

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

Капиталът на дружеството е разпределен в 1 181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка.

Дружеството майка издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Всички акции образуват един клас от обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция.

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

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

II. УПРАВЛЕНИЕ

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

Към 31 Декември 2016 г. управленската структура на дружеството е както следва:

Съвет на Директорите:

- Тони Тодоров Гарфалски
- Инна Леонтиева Цертий
- Бранимира Тодорова Богданова- Григорова

Представители:

Всеки двама от членовете на Съвета на директорите

III. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2016г. - 31.12.2016г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2016г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

IV. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата на Алфа България АД („Дружество-майка“) за периода 01.Януари 2016г. - 31.Декември 2016г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 21.04.2017г.

V. База за изготвяне

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

VI. Резултат за текущия период

За 2016г. консолидираната загуба на групата е в размер на 38 хил. лв.

VII. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз. През отчетния период не са правени промени в счетоводните политики и оповестявания

VIII. Важни събития за Групата, настъпили през отчетната 2016 година:

През 2016г. групата продължава да отдава под наем притежаван недвижим имот, закупен с инвестиционна цел – отдаване под наем, което е част от дългосрочната стратегия на групата – инвестиция в недвижими имоти в страната.

Считано от **01.02.2016г.** Дружеството майка има нов директор за връзки с инвеститорите - Надежда Александрова Асенова;

На **27.06.2016г.**, Общото събрание на акционерите на Дружеството майка взе следните решения:

- прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството на индивидуална база за 2015 г. и за дружествата от групата за 2015г.;
- прие доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на регистрирания одитор относно Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2015 г. и относно Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;
- прие проверения и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2015 г.;
- прие проверения и заверен Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;
- прие предложението, направено от Съвета на директорите, да не се разпределя печалба за 2015г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат;
- освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2015г.;
- определи възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през 2016г., съгласно направено предложение;
- избра НИКОЛАЙ ПОЛИНЧЕВ – диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2016г.;
- прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2015г.;
- прие доклада на одитния комитет за 2015г.;
- прие политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

На 18.07.2016г. се проведе Общото събрание на акционерите на Дружеството, на което акционерите взеха следното решение:

В съответствие с разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК Общото събрание на акционерите одобрява и овластява представляващите Дружеството да предприемат необходимите действия, в резултат на които „Алфа България“ АД да получи от „Истейт България“ ЕООД, ЕИК: 202271575 възнаграждение за 2015 г. по сключения на 03.01.2014г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на имотите на „Истейт България“ ЕООД, а именно обща сума от 11 093,62 лв. и по-конкретно:

- За Апартамент Д17 - 2 706.81 лв.
- За Поземлен имот 131110 – 6 070,04 лв.
- За Поземлен имот 131111 – 2 316,77 лв.;

На 19.07.2016 г., в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 18.07.2016г., Дружеството получи от „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575 възнаграждение за 2015 г. по сключения на 03.01.2014г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на имотите на „Истейт България“ ЕООД, а именно обща сума от 11 093,62 лв.

IX. Оповестяване на свързани лица

Алфа България АД е свързано лице с Юшри Башир, гражданин на Алжир, което е собственик на 99.99992% от капитала.

Алфа България АД е едноличен собственик на капитала на дружество (притежава 100% от дружествените дялове) Истейт България ЕООД.

X. Правни искове

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

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

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 21.04.2017г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2016г.

В периода между 01.01.2017г. и 21.04.2017г. не са настъпили по-съществени некоригиращи или коригиращи събития.

XII. Развитие на дейността на групата предприятия

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

Инвестиционните цели на Групата са продажба и/или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

Групата има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната. Директорите на "АЛФА БЪЛГАРИЯ" АД са приели бизнес план за периода 2014-2016 г., съгласно който дружеството следва да инвестира, чрез свои дъщерни компании, сумата от 15 млн. лв., в недвижими имоти намиращи се в регионите на Разлог и София

Намеренията за придобиване на недвижими имоти от жилищни сгради в София и ваканционни комплекси, разположени в района на гр. Разлог и гр. Банско (описани по-долу), кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента, Дружеството предвижда учредяване на дъщерни дружества, които да упражняват пълен контрол над направените инвестиции, както и да управляват закупените недвижими имоти с цел отдаване под наем.

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

През 2013г. капитала на дружеството майка е увеличен от 579 610 лв. на 1 181 160лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на дружеството – инвестиции на пазара на недвижими имоти.

XIII. Финансови инструменти

Дружеството не е издавало акции и облигации, нито привилегировани акции след учредяването си. Към 31.12.2016 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

XIV. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания

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

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

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

През 2016 г. не са извършвани сделки със собствени акции на дружеството.

б. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2016 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите от 3-ма членове.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството.

За периода 01.01.2016 - 31.12.2016 г. няма придобити или прехвърлени от членове на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

Към 31.12.2016г. членовете на Съвета на директорите участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

Тони Тодоров Гарфалски - Съдружник и управител в ТАНИ 2005 ЕООД – 100% и ТЕОВАЛ ООД-50%; Управител на БАНД – консултации и управление ООД

Инна Леонтиева Цертий – Съдружник и управител във Велес Консулт ЕООД – 100%; Управител на БАНД – консултации и управление ООД, Велес Акаунт ЕООД Ес Сървисиз ЕООД, Истейт България ЕООД и АБ 1 ЕООД

Бранимира Тодорова Богданова-Григорова – не участва в управлението и капитала на други дружества.

През 2016г. дружеството не е сключвало сделки по чл.240б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Представители:

Инна Леонтиева Цертий

Бранимира Тодорова Богданова- Григорова

Дата: 21.04.2017 г.



Пояснителни приложения към годишния финансов отчет за 2016 г.

1. Обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения

1.1. Обща корпоративна информация

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД (Дружеството-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България в търговския регистър с ЕИК 200845765. Дружеството-майка е учредено на 09 Септември 2009 година със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Инж. Иван Иванов 70Б, ет.3 със следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.

Дружеството-майка е учредено за неопределен срок.

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

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е с едностепенна система за управление. Съветът на директорите към 31.12.2016г. се състои от 3 члена – Тони Тодоров Гарфалски, Бранимира Тодорова Богданова - Григорова и Инна Леонтиева Цертий. Дружеството-майка се представлява от всеки двама от членовете на съвета на директорите.

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД притежава дъщерно дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД (Дъщерно дружество), ЕИК: 202271575. Датата на учредяване на дъщерното дружество е 09.10.2012г. Основният капитал на дъщерното дружество е разпределен в 1 048 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1 лев и е внесен изцяло към 31.12.2016 г.

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

По тази причина АЛФА БЪЛГАРИЯ АД изготвя консолидиран финансов отчет.

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

Настоящият Годишен консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на Групата на 21 Април 2017 г.

1.2. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

При изготвянето на настоящия годишен консолидиран финансов отчет е прилагана същата счетоводна политика, отчетни техники и методи на изчисление, и основни предположения, както при последния консолидиран годишен финансов отчет за 2015 година.

Годишния консолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2016 година, е изготвен в съответствие с всички Международни 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) и са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година Групата е приела 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 нейната дейност.

Нови и изменени стандарти

Следните изменени стандарти се прилагат за първи път за период на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2016 г.:

- Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети – Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване
- Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСС 16, МСС 24, МСС 38).
- Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки.
- Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи – изясняване на допустимите методи на амортизация
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи : вноски на наетите лица
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения – счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност
- Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие – земеделие, плододайни растения
- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия – Инвестиционни предприятия

Промените не оказват съществено въздействие върху финансовите отчети.

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

Нови и ревизирани МСФО, които не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет, тъй като не са задължителни за прилагане (но позволяват по-ранно приложение) за годината, приключваща 31 декември 2016.

- МСФО 9 Финансови инструменти – в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2018 г.
- МСФО 14 Отсрочени активи и пасиви при дейности с регулирани цени;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2018 г.
- МСФО 16 лизинг – в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2019 г.
- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие – отложен за неопределен период.
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби - в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2017 г.
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци – инициатива за оповестявания - в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2017 г.
- Изменения в МСФО 2 Плащане на база акции - в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2017 г.

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 .

Настоящият финансов отчет 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.

Групата 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.

1.3. Мерна база

Годишния консолидиран финансов отчет е изготвен на база историческа цена. Българските дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне.

Задгранични дъщерни, асоциирани и съвместни дружества няма.

Данните в годишния консолидиран финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако не е оповестено изрично нещо друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

1.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Представянето на годишния консолидиран 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 годишния консолидиран финансов 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 консолидирания финансов отчет, са оповестени

1.5. Активи

i. Признаване и оценка на ДМА

Групата отчита като дълготрайни материални активи установимите нефинансови активи с натурално веществена форма, придобити и притежавани от него, които се използват в производствената, търговската и административната дейност и от които се чакат бъдещи икономически ползи.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Стойностния праг, над който активите се признават за ДМА, е определен на 700 лв. и под този праг активите се отчитат като текущ разход.

Първоначалната оценка на ДМА се определя както следва :

Последващите разходи по ДМА се капитализират /увеличават стойността им/ само в случай че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив за който са извършени. Всички останали последващи разходи под формата на ремонт и др. се отчитат като текущи. Използването на допустимия метод при последваща оценка на ДМА се допуска по изключение, за сгради и съоръжения, с оглед на вярното представяне на справедливите стойности на активите.

За придобити чрез покупка - Оценката е по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи до въвеждането им в експлоатация.

За създадени в предприятието – себестойността. Не се включват вътрешни печалби, административните и други общи разходи /несвързани пряко с процеса на придобиване/

Справедлива стойност на ДМА се определя както следва: – сумата за която един актив може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им. При невъзможност да се набави необходимата информация, справедливата стойност следва да се определи на базата на извършена от лицензиран оценител оценка.

Оценката след първоначалното признаване се извършва както следва :

Последващите разходи по ДМА се капитализират /увеличават стойността им/ само в случай че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив за който са извършени. Всички останали последващи разходи под формата на ремонт и др. се отчитат като текущи.

ii. Амортизация на ДМА

Групата, начислява амортизации на ДМА съгласно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството на Групата за всеки клас активи по линейния метод.

Изготвя се амортизационен план със следните предвидени амортизационни норми :

Сгради - 4 %

iii. Срок на годност на ДМА

Първоначално полезния срок на ДМА се определя въз основа на документацията предоставена от производителя за нормалната експлоатационна продължителност на актива. При липса на подобна информация ръководството на Групата определя полезния живот на ДМА използвайки данни за полезния срок на сходни активи.

Полезния живот на ДМА се преразглежда най-малко веднъж на две години като се отчитат направените ремонти и подобрения по актива, както и технологичните промени и промените настъпили на пазара за съответните активи. Ако очакванията се различават значително от предишни оценки, амортизационните отчисления за текущия и бъдещите отчетни периоди се коригират. Промените се отразяват хронологично в инвентарните книги. За значителни се приемат очакванията в промяна на полезния срок на годност които се различават повече от 10 % от предишни оценки.

iv. Остатъчна стойност на ДМА

Определените остатъчни стойности се преразглеждат в началото на всеки отчетен период като промените се отразяват в хронологичен ред в инвентарните книги. Групата приема, че остатъчната стойност е незначителна, когато нейната оценка е по малка от 5 % от стойността при първоначалното признаване на актива. В този случай за остатъчна стойност се записва нула.

Амортизационната политика се спазва най-малко през един отчетен период. Групата преразглежда амортизационната си политика към началото на всеки отчетен период.

v. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Групата, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка

една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Групата преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност

vi. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти, държани за получаване на приходи от наем. Съгласно МСС40 Инвестиционни имоти предприятието избира модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всички инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и/или натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива. Амортизациите се начисляват на амортизируемите инвестиционни имоти на база на линейния метод за срока на полезния живот на актива с амортизационна норма 4%.

1.6. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този годишен консолидиран финансов отчет за един предходен съпоставим период за отчетите за всеобхватния доход и за паричните потоци и към края на предходната отчетна година за отчетите за финансовото състояние и за промените в собствения капитал.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

1.7. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута на дружествата от Групата в България и отчетната валута на представяне на Групата е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към 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 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в консолидирания отчет 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като "други доходи/(загуби) от дейността" и се представят нетно.

1.8. Оценка и управление на риска

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

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и прерасна във всеобхватна пазарна криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността на търговските дружества. Това създава предпоставки Групата да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка.

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

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ценови риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Групи финансови активи – балансови стойности

	31.12.2016 BGN(000)	31.12.2015 BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	7	69
общо:	7	69

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

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

Ликвиден риск

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

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

1.9. Дефиниции

vii. Дружество-майка

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

viii. Дъщерни дружества

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

Дъщерно дружество е ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД.

1.10. Принципи на консолидацията

Консолидираният годишен финансов отчет включва годишните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

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

1.11. Консолидация на дъщерни дружества

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

2. Допълнителни пояснения към основни позиции на годишния консолидиран финансов отчет**2.1. Земи / бележка 1/**

	31.12.2016 г. BGN (000)	31.12.2015 г. BGN (000)
Поземлен имоти	699	699
ОБЩО	699	699

На 21.07.2014г. дъщерното дружество Истейт България ЕООД придобива поземлени имоти в землището на Долна Баня, Софийска област.

2.2. Инвестиционен имот /бележка 2/

Инвестиционни имоти		
	Сгради	Общо
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 31.12.2015	225	225
Постъпили през периода	29	29
Салдо към 31.12.2016	254	254
<i>Амортизация</i>		
Салдо към 31.12.2015	(18)	(18)
Начислена през периода	(9)	(9)
Салдо към 31.12.2016	(27)	(27)
Балансова стойност към 31.12.2015	207	207
Балансова стойност към 31.12.2016	227	227

На 22.12.2016 г. дъщерното дружество Истейт България ЕООД е придобило инвестиционен имот в гр. Разлог.

2.3. Предоставени други заеми /бележка 3/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
ЕМ ЕС АЙ Проджектс ЕООД	20	20
Общо	20	20

На 30.10.2015г. Истейт България ЕООД е предоставило заем в размер на 20 000 лева (двадесет хиляди) на „ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС“ ЕООД, ЕИК: 175347222, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „инж. Иван Иванов“ №:70, вх. Б, ет. 3, представлявано от управителя Милен Христов Тодоров. Милен Тодоров е акционер в Алфа България АД с акционерно участие под 1 %, поради което групата не отчита свързаност с ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС ЕООД. Условието по заема за срок от 36 (тридесет и шест) месеца от момента на подписване на договора, размер на лихвата 3% (три процента) годишно. Договорът не предвижда предоставяне на обезпечение от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД.

2.4. Други вземания /бележка 4/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
ДДС за възстановяване	6	-
Общо	6	-

2.5. Парични средства и парични еквиваленти /бележка 5/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Парични средства на каса	4	5
Парични средства по сметки	3	64
Общо	7	69

Наличните парични средства и парични еквиваленти към 31.12.2016 г. са налични в каса и по депозитни и разплащателни сметки. Паричните средства са във валута – български лев.

2.6. Капитал и резерви /бележка 6/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Основен акционерен капитал	1181	1181
Натрупана печалба/загуба	(212)	(162)
Текущ резултат	(38)	(50)
Общо	931	969

2.7. Структура на основния капитал

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

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (лева)
Юшри Башир	99.99992%	1 181 159	1 181 159
Милен Христов Тодоров	0.00008%	1	1
	100%	1 181 160	1 181 160

2.8. Финансов резултат /бележка 7/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Алфа България АД	(18)	(39)
Дъщерно дружество Истейт България ЕООД	(20)	(11)
Общо за групата	(38)	(50)

2.9. Получени други заеми /бележка 8/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Тара Консулт ООД	20	20
Общо	20	20

Алфа България АД отчита задължение от 20 хил.лв. към „ТАРА КОНСУЛТ ООД“ ООД, ЕИК: 131311776, със седалище и адрес на управление: гр. София 1799, жк Младост 2, бл.243 вх.3 ап.2, на базата на договор за заем. Договорът е сключен на 04.11.2015г. за срок от 36 (тридесет и шест) месеца от момента на подписване, а размерът на лихвата по заема е 3% (три процента) годишно.

2.10. Други нетекущи задължения /бележка 9/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Задължения по гаранции	4	4
Общо	4	4

2.11. Задължения към доставчици /бележка 10/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Задължения към доставчици	2	-
Общо	2	-

Отчетените задължения са във връзка с получени одиторски услуги.

2.12. Задължения към персонал /бележка11/

Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на Групата 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 неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Групата 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 Групата е сравнително млад, предвид възрастта не се финансират дългосрочни задължения към служителите.

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Задължения към персонал	-	1
Общо	-	1

2.13. Данъчни и осигурителни задължения / бележка 12/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Задължения към социално осигуряване	1	1
Общо	1	1

Отчетените задължения са във връзка с начислени осигуровки върху дохода на физическите лица.

2.14. Други текущи задължения /бележка 13/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Задължения за лихви по заем	1	-
Общо	1	-

Отчетените задължения са във връзка с начислени лихви по получен заем.

2.15. Приходи от основна дейност /бележка 14/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Приходи от наем	1	1
Общо	1	1

През 2016 г. са реализирани приходи от наем на недвижим имот, притежаван от дъщерното дружество Истейт България ЕООД.

2.16. Други приходи /бележка 15/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Други приходи	4	-
Общо	4	-

През 2016 г. КФН възстановява такса във връзка с неodobрен проспект за увеличение на капитала.

2.17. Разходи външни услуги /бележка 16/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Разходи за външни услуги	8	20
Общо	8	20

През 2016 г. са реализирани 8 хил. лв. разходи за външни услуги, свързани с разходи за счетоводни услуги, одиторски консултации, платени такси към Комисия за финансов надзор, Централен депозитар и др. разходи във връзка с дейността на групата.

2.18. Разходи за персонала / бележка 17/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Разходи за възнаграждения на персонал	22	18
Разходи за социални осигуровки	4	3
Общо	26	21

2.19. Разходи за амортизация / бележка 18/

	31.12.2016 BGN (000)	31.12.2015 BGN (000)
Разходи за амортизация	9	9
Общо	9	9

Отчетени са разходи за амортизация на недвижимия имот на дъщерното дружество Истейт България ЕООД. През Декември 2016 г. дъщерното дружество придобива инвестиционен имот, за който не са отчетени разходи за амортизация през отчетния период.

3. Събития след края на отчетния период

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

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения /напр. срок на полезен живот на дълготрайни активи/, които влияят върху стойността на отчетените приходи, разходи, активи и пасиви към датата на отчета.

21.04.2017 г.

Съставител :
Инна Леонтиева Цертий

Представяващ:

Инна Леонтиева Цертий

Бранимира Тодорова Богданова-Григорова