

АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019- 31.12.2019 г.**

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	3
Отчет за финансовото състояние	19
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	20
Отчет за паричните потоци	21
Отчет за промените в собствения капитал	22
Пояснения към финансовия отчет	23
Доклад на независимия одитор	47

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2019 г.

I. Основна информация за дружеството

Наименование на предприятието: „Алфа България“ АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12.

Брой служители / наети лица в края на годината: Дружеството има Съвет на директорите, състоящ се от три лица и Директор за връзка с инвеститорите.

„Алфа България“ АД, гр. София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество. Акционерният капитал към датата на учредяване е разпределен на 50 000 бр. обикновени, поименни, налични, с право на глас акции с номинална стойност от 1,00 лв. всяка.

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

Структурата на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12.2019 г. е следната:

•	Ивар Йоран Свенсон	- 33.02 % от капитала
•	Валери Петров Китев	- 33.02 % от капитала
•	Антон Ерохине	- 17.96 % от капитала
•	Хайнц Русвурм	- 16.00 % от капитала
•	ИП Бета Корп АД	- 0.00008% от капитала

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

Капиталът на дружеството към 31.12.2019 г. е разпределен в 1181160 (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/ леввсяка.

Дружеството 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.

II. Организационна структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

III. Описание на дейността и резултати за периода.

„Алфа България“ АД има предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупка-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

IV. Финансово състояние и основни рискове.

През 2019 г. дружеството реализира финансов резултат загуба в размер на 76 хил. лв.

За 2019 г. са реализирани 21 хил. лева приходи от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД.

През 2019 г. са реализирани 1 хил. лв. други приходи.

Дружеството е изложено на бизнес риск, който се състои в това планираното сегментиране на инвестиционните области да не успее да генерира достатъчно приходи, които да възвърнат инвестиция капитал, както и да поставят емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери. Управлението на този риск е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с българските реалности.

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

Разработките не показват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Аргументите за такъв извод са следните:

- Относителният дял на рисковите финансови активи в общата сума на активите на дружеството е 0%.
- Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута. Това намалява валутните рискове.
- Като цяло кредитните, ценовите и валутните рискове за дружеството за периода до края на 2019 година се оценяват от анализаторите на дружеството като по-малки от нормалните за отрасъла.

V. Важни събития за Дружеството, настъпили през отчетната 2019 година:

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

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

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

– Ивар Йоран Свенсон, гражданин на Швеция, роден на 27.12.1967 г., притежаващ паспорт №96985199, издаден на 27.08.2019 г. от паспортните власти на Швеция, валиден до 27.08.2024, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 33,01839 %или 390 000 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 390 000 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

– ВАЛЕРИ ПЕТРОВ КИТЕВ, ЕГН 5908055383, притежаващ лична карта №642379965, издадена на 29.04.2011 г., от МВР - София, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. „Красносело“, бл. 208, вх. И, ет.11, ап.28, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество.

– Антон Ерокхине, гражданин на Австрия, роден на 19.12.1974 г., притежаващ паспорт №U1372643, издаден на 19.10.2016г. от паспортните власти на Австрия, валиден до 18.10.2026 г., и Удостоверение за пребиваване на гражданин на ЕС №800065496, издадено на 01.10.2018г., от МВР, ЛНЧ 1003986427, който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 17,9631% или 212 173 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 212 173 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

– Хайнц Др. Русвурм, гражданин на Австрия, роден на 01.04.1958 г., във Виена, притежаващ паспорт № U4185472, издаден на 06.06.2019 г. от паспортните власти на Австрия, валиден до 05.06.2029 г., който на 09.12.2019 г. придобива пряко чрез покупка 16,00003 % или 188 986 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 188 986 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

Към 09.10.2012 г. е налична инвестиция в дъщерно предприятие „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575, еднолична собственост на „Алфа България“ АД. Дъщерно дружество е предприятие, което е контролирано от друго предприятие (компания майка – „Алфа България“ АД). Датата на учредяване на дъщерното дружество е 16.10.2012 г. Цената на инвестицията към 31.12.2013 г. е в размер на 480 000 лв. На 26.03.2014 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното предприятие като размерът на инвестицията е увеличен на 940 000 лв, която представлява 100% от дружествените дялове на „Истейт България“ ЕООД, разпределени в 940 000 дружествени дялове с номинална стойност 1 лв на дял. На 17.07.2014 г. размерът на инвестицията в капитала на дъщерното предприятие е увеличен със 108 хил. лв.

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

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

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

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

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

1. Освобождава Емилия Руменова Нанова като член на Съвета на директорите на Дружеството.
 2. Избира Валери Петров Китев, ЕГН 5908055383 за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.
 3. Приема промени в Устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД: Чл.8, ал.2; Създава нов чл.8, ал.2а; Създава нов чл.8, ал.2б; Създава нов чл.8, ал.2в;
- Чл.8, ал.2 от Устава се променя както следва: „В срок до 5 години от вписване на настоящото изменение на Устава в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Съветът на Директорите на основание чл.196, ал.1 от Търговския закон има право да взема решения за увеличение на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер до 200 000 000 лв. (двеста милиона лева) чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми облигации в акции, чрез превръщане на варанти в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на ТЗ и ЗППЦК, както и другите нормативни актове. В решението за увеличение на капитала, Съвета на директорите определя размера и целите на всяко увеличение, броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях, тяхната номинална и емисионна стойност, срок и условия за записване и заплащане на стойността на акциите, срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т.3 от ДР на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, избор на инвестиционен посредник за обслужване на емисията акции или варанти, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно действащото законодателство за осъществяване на съответното увеличение на капитала.“
 - Създаване на нов чл.8, ал.2а със следното съдържание: „В срока по ал.2 Съвета на директорите има право да приема решения за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала. В случай, че Дружеството издаде варанти, в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите има право да взема решения под условие съгласно чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК с цел осигуряване на правата на притежателите на варанти. Размерът на увеличението по предходното изречение не може да надвишава размерът по ал.2 по-горе като се отчита възможността правата по всички варанти да бъдат упражнени“.
 - Създаване на нов чл.8, ал.2б със следното съдържание: „Предвиденият праг до 200 000 000 лв. (двеста милиона лева) се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, които са издадени като варанти или конвертируеми облигации.“
 - Създаване на нов чл.8, ал.2в със следното съдържание: „При упражняване правата си по ал.2 и ал.2а от настоящия член 8 за осигуряване на правата на притежателите на варанти или конвертируеми облигации, Съветът на Директорите може да вземе решение по чл.196 ал. 3 ТЗ да изключи или ограничи правото на всеки акционер по чл. 194 ал.1 ТЗ да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването.“
 - Създаване на нов чл.8, ал.2г със следното съдържание: „Решенията на Съвета на директорите по чл.8, ал.2 и ал.2а се взимат с мнозинство от 2/3“.

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

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

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

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

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

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

Георги Веселинов Шаранков по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 08.03.2019 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Георги Веселинов Шаранков като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на Алфа България АД.

VI. Оповестяване на свързани лица

Към 31.12.2019 г. Дружеството определя като свързани лица дъщерното си дружество Истейт България ЕООД, ЕИК 202271575 и Риджънт Кепитал АД, ЕИК 175382383.

VIII. Правни искове

Срещу дружеството няма заведени правни искове.

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

Към 09.10.2012 г. е налична инвестиция в дъщерно предприятие „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575, еднолична собственост на „Алфа България“ АД. Дъщерно дружество е предприятие, което е контролирано от друго предприятие (компания майка – „Алфа България“ АД). Датата на учредяване на дъщерното дружество е 16.10.2012 г. Цената на инвестицията към 31.12.2013 г. е в размер на 480 000 лв. На 26.03.2014 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното предприятие като размерът на инвестицията е увеличен на 940 000 лв, която представлява 100% от дружествените дялове на „Истейт България“ ЕООД, разпределени в 940 000 дружествени дялове с номинална стойност 1 лв на дял. На 17.07.2014 г. размерът на инвестицията в капитала на дъщерното предприятие е увеличен със 108 хил. лв.

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

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

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

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

На 10.01.2020 г. бе подписано Споразумение за прихващане между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД, считано от подписването на това споразумение „Истейт България“ ЕООД прихваща вземането си от „Алфа България“ АД в общ размер на 140962.40 лв. срещу задължението си от

14299.55 лв. С подписването на това споразумение, оставащата сума в размер на 662.85 лв. се опрощава, като по този начин се изчистват всички финансови взаимоотношения между страните.

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

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. Дружеството се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

Финансовия отчет на дружеството е изготвен на 28-02-2020 г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2019 г.

Х. Настояще и бъдещо развитие на дружеството.

Алфа България" АД е регистрирано в Търговския регистър на 09.09.2009г. 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.

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

След успешното увеличение на капитала на дружеството от края на 2011г., Дружеството е започнало преговори с водещи компании за продажба на недвижими имоти в районите, в които е насочена инвестиционната програма на Алфа България АД, а именно гр. Банско, гр. Разлог и гр. София.

Дружеството има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната, 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, 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 2013г. капитала на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е увеличен от 579 610 лв на 1181160 лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на дружеството - инвестиции на пазара на недвижими имоти.

Към дата 31.12.2018 г. дейността на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е свързана с пазара на недвижими имоти.

Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017 г., Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, 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. всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

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

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

- Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева);
- Емисионна стойност на един вариант: 0.002 лв. (две десети от стотинката);
- Брой права, които ще бъдат емитирани - 1 181 160 броя
- Съотношение между право и вариант: 1 бр. право за записване на 165 броя варианти;
- Брой варианти: до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин);
- Цена на упражняване на вариантите: 1 лв. (един лев);
- Срок за упражнение на вариантите: до 5 години (шестдесет и два месеца) Публичното предлагане ще се извърши в съответствие с разпоредбата на чл. 112 от ЗППЦК, като всеки акционер на „Алфа България“ АД ще има право да придобие част от вариантите, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на параграф 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция ще се издава едно право. Крайните параметри на емисията, включително съотношението между издадените права и новите варианти и подробния ред за провеждане на предлагането ще бъдат описани в Проспект за публично предлагане на варианти, който следва да бъде приет от Съвета на директорите с последващо решение.

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

XI. Допълнителна информация

Информация, изисквана на основание на чл.39 от ЗСч, чл. 187д и 247 от Търговския закон

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност. Няма влияние върху дейността и отчетите на Дружеството за 2019 година.

Дружеството не използва финансови инструменти през отчетния период.

През 2019 г. Дружеството не е придобивало, респ. прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

През 2019 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове.

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

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

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

Уилиам Костофф – не притежава акции в дружеството

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

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

- Антон Ерокхине – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;
- Уилиам Фитцпатрик Костофф – Акционер, изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Риджънт Кепитал АД.
- Емилия Руменова Нанова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;

През 2019 г. дружеството не е сключвало сделки по чл. 240 б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Представена в отделна декларация.

Информация съгласно приложение № 10 от Наредба №2

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

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

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

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

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

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

Информация за сключени съществени сделки

Няма сключени през 2019 година съществени сделки от Дружеството.

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

На 20.04.2015 г. дружеството е сключило договор за заем с Истейт България ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3% годишно. На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

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

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

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

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

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

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

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

за предоставени гаранции и поемане на задължения. През 2018 г. дружеството е сключвало следните договори за заем:

- На 31.01.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 800 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
 - На 12.02.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2325 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
 - На 23.04.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
 - На 20.05.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
 - На 05.08.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 27.11.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Терезин Хаусфервалтунг ЕООД в размер на 24 694.96 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 20.04.2015 г. дружеството е сключило договор за заем с Истейт България ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3% годишно. На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.
 - На 10.01.2019 г. Дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е сключило договор за заем с Юшри Башир в размер на 2 хил. лв. с лихва 6% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- h) Информацията относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

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

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

За 2019 година не е извършвана нова емисия ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Антон Ерокхине
- Емилия Руменова Нанова
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 22.08.2019 г. Дружеството се представлява поотделно от:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине

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

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

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

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

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

1) Получени суми и непарични възнаграждения;

Няма получени суми и непарични възнаграждения.

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

През 2019 г. няма условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

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

Дружеството няма сключени договорености с настоящи акционери или облигационери.

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

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

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

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

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

Уилиам Костофф – не притежава акции в дружеството

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

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

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

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

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

- право на 1 глас в общото събрание на акционерите за всяка една
 - притежавана акция; право на дивидент, пропорционално на общия
 - брой издадени акции на Дружеството; право на ликвидационен дял.
- б) Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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

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

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

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

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

Няма такива акционери.

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

Няма такива случаи.

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

Няма такива ограничения.

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

Не са известни такива споразумения.

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

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

- i) Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

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

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

Няма такива.

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

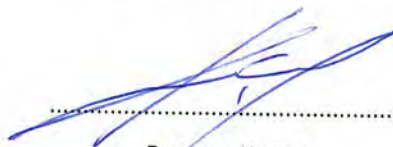
Няма такива.

Дата 11-03-2020 г.

Подписано от името на: "Алфа България" АД



Антон Ерохине



Валери Китев



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2019

(всички суми са посочени в хиляди лева)

АКТИВИ

Нетекущи финансови активи

Дългосрочни инвестиции

6.1

-

1 048

Общо нетекущи финансови активи:

-

1 048

Активи по отсрочени данъци

6.15

10

-

Текущи активи

Вземания от свързани лица

6.2

14

2

Предплатени услуги

6.3

20

-

Парични средства и еквиваленти

6.4

-

1

Общо текущи активи:

34

3

Активи, обявени за продажба

6.1

950

-

Сума на активите:

994

1 051

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Основен капитал

6.5

1 181

1 181

Натрупана печалба/загуба

(237)

(223)

Нетна печалба/загуба за периода

6.6

(76)

(14)

Общ всеобхватен доход:

(313)

(237)

Общо собствен капитал:

868

944

Текущи пасиви

Задължения към свързани лица

6.7

70

27

Задължения към доставчици

6.8

2

4

Задължения към персонал

6.9

1

3

Задължения към социалното осигуряване

6.10

1

1

Задължения за данъци

6.10

-

2

Получени краткосрочни заеми

6.7

52

70

Общо текущ пасив:

126

107

Сума на пасивите

126

107

Общо собствен капитал и пасиви

994

1 051

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Ерокхине

Валери Китев

Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



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

(всички суми са посочени в хиляди лева)

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

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Ерокхине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

(всички суми са посочени в хиляди лева)

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

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

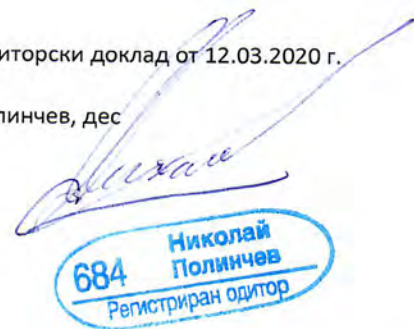
Антон Ерохине

Валери Китев



Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31.12.2019 г.

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

Дата на съставяне: : 28.02.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Антон Ерокхине

Валери Китев

Съгласно одиторски доклад от 12.03.2020 г.

Николай Полинчев, дес



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Корпоративна информация

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

Описание на основната дейност

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

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

Управленска структура на Алфа България АД:

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

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

Съвет на Директорите:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

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

Изявление за съответствие

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

Отговорности на ръководството

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

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

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

Принцип на действащото предприятие

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

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

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

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

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

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

3.2. Признаване на приходи

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

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

3.3. Данъци

Текущ данък върху доходите

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

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

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

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

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

3.4. Доходи на персонала

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

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

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

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

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

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

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

Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

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

3.5. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

Търговски вземания

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

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на

главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Търговски вземания и договорни активи

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

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

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

Отписване на финансови активи

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

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

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

Последваща оценка на финансови пасиви

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

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

Отписване на финансови пасиви

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

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

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

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

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

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

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

3.6. Оценяване на справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

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

Неразпределената печалба / Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и неразпределената печалба/непокритите загуби от минали години.

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.8. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

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

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

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

3.9. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага МСФО 16 за първи път. За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

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

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

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

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

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

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

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

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

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

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2018

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

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

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

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

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

МСФО 17: Застрахователни договори

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

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

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

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

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и

значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

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

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

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

4.2. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден

финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. За определянето на справедливата стойност на финансовите активи, обявени за продажба, Ръководството е използвало външен оценител. Подробности относно методите за определяне на справедливата стойност на финансовите активи в настоящия отчет са посочени в т. 8.1 и 8.2 по-долу.

6. Пояснителни бележки

6.1. Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочни инвестиции:

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

Към 09.10.2012 г. е налична инвестиция в дъщерно предприятие „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575, еднолична собственост на „Алфа България“ АД. Дъщерно дружество е предприятие, което е контролирано от друго предприятие (компания майка – „Алфа България“ АД). Датата на учредяване на дъщерното дружество е 16.10.2012 г. Цената на инвестицията към 31.12.2013 г. е в размер на 480 000 лв. На 26.03.2014 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното предприятие като размерът на инвестицията е увеличен на 940 000 лв, която представлява 100% от дружествените дялове на „Истейт България“ ЕООД, разпределени в 940 000 дружествени дялове с номинална стойност 1 лв на дял. На 17.07.2014 г. размерът на инвестицията в капитала на дъщерното предприятие е увеличен със 108 хил. лв.

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

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

Финансови активи, обявени за продажба

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

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

6.2 Вземания от свързани лица

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

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

6.3 Предплатени услуги

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

6.4 Парични средства и парични еквиваленти

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

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

6.5 Основен капитал

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

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

Акционерен капитал:

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

6.6 Натрупана печалба/загуба за периода

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

6.7 Получени заеми

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

На 20.04.2015 г. дружеството е сключило договор за заем с Истейт България ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3% годишно. На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 10.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На 05.11.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок до 05.11.2020 г.

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

6.8 Задължения към доставчици

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

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

6.9 Задължения към персонала

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

Задълженията към персонала са неизплатени възнаграждения към датата на отчета.

6.10 Данъчни и осигурителни задължения

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

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

6.11 Приходи от основна дейност

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

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

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

6.12 Разходи за външни услуги

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

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

6.13 Разходи за възнаграждения и осигуровки.

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

6.14 Финансови разходи

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

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

6.15 Разходи за данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2019-31.12.2019 BGN '000	01.01.2018-31.12.2018 BGN '000
Печалба (загуба) преди облагане	(86)	(14)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	10	-
Разходи за данъци върху печалбата	10	-

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

7. Други оповестявания

Сделки със свързани лица

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

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

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

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

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

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

8. Справедливи стойности на финансовите активи

8.1 Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови активи чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

8.2 Определяне на справедливата стойност

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

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

следва:

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

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

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

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

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

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 (‘000) BGN	Ниво 2 (‘000) BGN	Ниво 3 (‘000) BGN	Общо (‘000) BGN
Активи				
Финансови активи, обявени за продажба		-	950	950
Нетна справедлива стойност		-	950	950

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

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

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

Ангажменти и условни задължения

Към 31 Декември 2019 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.

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Групи финансови активи – балансови стойности

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

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

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

Възрастова структура на вземанията

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

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

Ликвиден риск

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

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2019 е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения по договори за заем и депозити	15	3	104	-	122
Задължения към доставчици	2	-	-	-	2
Задължения към персонала	1	-	-	-	1
Осигурителни задължения	1	-	-	-	1
	19	3	104	-	126

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2018 е, както следва:

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

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Правни искиове

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

Събития след датата на баланса.

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

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. Дружеството се представлява заедно от:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине

На 08.01.2020 г. Дружеството е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от

капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир. Продажната цена по сделката е в размер на 950 хил. лв. и е изцяло получена по банковта сметка на Дружеството на 08.01.2020 г.

Допълнителни оповестявания

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

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

В дружеството не са отчитани условни задължения;

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

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

Дата: 11.03.2020 г.

Съставител:

Спаска Спасова-Димова

За Алфа България АД:

Валери Петров Китев

Антон Ерохине



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

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

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

Основание за изразяване на мнение

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

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

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

Ключови одиторски въпроси

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

Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия

Виж бележка 6.1 към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценката на представянето на инвестицията в дъщерното Предприятие беше важна за извършваният от нас одит, тъй като тя представлява основния актив на дружеството. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на дългосрочните инвестиции.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка и анализ на предположенията залегнали в оценката по справедлива стойност на дъщерното предприятие; преглед собствения капитал на дъщерното предприятие и съпоставка с представените в отчета на Алфа България АД стойности. Установихме, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са адекватни.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността компанията да реализира достатъчно приходи от своята дейност. За годината завършваща на 31 декември 2019 г. компанията реализира загуба в размер на 76 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на отчета възлиза на 313 хил. Компанията отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

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

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

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

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за

счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

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

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

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2019., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2019, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Николай Полинчев е назначен за одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 06-08-2019, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД [и контролираните от него предприятия], които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване

изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира АЛФА БЪЛГАРИЯ АД или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 12.03.2020 г.



684 Николай Полинчев
Регистриран одитор

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

Ние също така:

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

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

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани

като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

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

ДО

Акционерите на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **и декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД за 2019 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че

съм отговорен за одит ангажимента от свое име

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД за 2019 година, издаден на 12 март 2020 година:

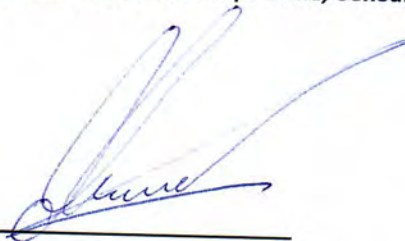
- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, относеща се до сделките на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.
- 3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относеща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2019, с дата 12 март 2020. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 12 март 2020 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

12-03-2020 г.

Гр София

За регистрирания одитор



Николай Полинчев