

Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Годишен доклад за дейността	-
Баланс	1
Отчет за приходите и разходите – приложение № 2 към СС 13	2
Отчет за приходите и разходите – приложение № 2 към СС 1	3
Отчет за паричните потоци (пряк метод)	4
Приложение към финансовия отчет	5-14

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2023 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "АЛФА ПРОПЪРТИ 1" АДСИЦ – В ЛИКВИДАЦИЯ

I. Обща информация. Акционери и ликвидатор

„АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация („Дружеството“) е учредено на 26 юни 2006 г. за неограничен срок.

Акционерната структура на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация към 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. е следната:

	2023 Брой акции	2023 %	2022 Брой акции	2022 %
„Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	325 000	50.0000	325 000	50.0000
„Балто – Славик Венчърс Лимитид“	325 000	50.0000	325 000	50.0000
	<u>650 000</u>	<u>100</u>	<u>650 000</u>	<u>100</u>

Към края на 2023 г. и 2022 г. седалището и адреса на управление на дружеството е в гр. София, пл. „Народно събрание“ № 9, ап.4.

Дружеството не е регистрирало клонове и/или представителства в страната или в чужбина.

През 2023 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ е получило лиценз № 33-ДСИЦ/25.09.2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, въз основа на Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2006 г. на Комисията за финансов надзор. Лицензът на дружеството е отнет с Решение № 752-ДСИЦ/03.09.2009 г. на Председателя на КФН по искане на дружеството с оглед решението на Общото събрание на акционерите на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ за прекратяване на търговската дейност на дружеството и за откриване на производство по ликвидация. С решение на КФН № 58-ПД от 21.01.2020 г. дружеството е отписано от регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, както и издадената от дружеството емисия акции.

Съгласно решение на ОСА, проведено на 03.08.2022 г. срока на ликвидацията е удължен до 01.07.2024.

След откриването на производството по ликвидация на Дружеството през 2009 г. за ликвидатори първоначално са избрани Христо Ясенов Москов и Джени Николова Георгиева.

На 06.01.2014 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация, на което се взима решение за смяна на ликвидатора Христо Ясенов Москов с Ангел Стефанов Гяуров.

На 27.06.2017 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация, на което се взима решение за освобождаване на Джени Николова Георгиева от длъжност ликвидатор.

Към края на отчетните 2022 г. и 2023 г. ликвидатор на дружеството е Ангел Гяуров.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2023 г.

През 2023 г. между дружеството и ликвидатора, както и свързани с тях лица, няма сключени договори които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия, включително договори по чл. 240б от ТЗ. През годината са изплатени гласувани в предходни години дивиденди в полза на акционерите - „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД в размер на 382 хил. лв. и „Балто-Славик Венчърс“ Лимитид – 526 хил. лева.

През 2023 г., както и към края на отчетния период Ангел Стефанов Гяуров – ликвидатор на дружеството има участия в следните дружества:

- управител и съдружник, притежаващ 33 % от капитала на „Обержин“ ООД;
- управител и съдружник, притежаващ 20 % от капитала на „Ърбънмама“ ООД;
- управител и съдружник, притежаващ 2% от капитала на „Билеър“ ООД;
- управител и ЕСК в „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД;
- съдружник, притежаващ 70 % от капитала на „Рентолл“ ООД.

Информация изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През периода са начислени възнаграждения на ликвидатора в общ размер на 7 хил. лева. През 2023 г. не са изплащани възнаграждения на ликвидатора, дължими за текущата и предходни години. Към края на отчетния период дружеството има задължения към своя ликвидатор в размер на 28 хил. лева.

През периода няма придобити и прехвърлени от ликвидатора и други акционери, акции на дружеството. Регистрираният акционерният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени, безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

II. Дейност на дружеството през 2023 г.

Придобиване и разпореждане с право на собственост върху недвижими имоти

През отчетната година дружеството е сключило сделка за продажба на два поземлени имоти и съответно към 31.12.2023 г. дружеството не притежава недвижими имоти.

Ликвидност. Капиталови ресурси

Източниците на ликвидност на "АЛФА ПРОПЪРТИ 1" АДСИЦ – в ликвидация към 31.12.2023 г. са посочени по-долу:

Показател - хил. лв.	2023 г.	2022 г.
Краткосрочни активи		
Парични средства в безсрочни депозити в лева	308	-
Други вземания	4 299	210
Общо краткосрочни активи	4 607	210
Краткосрочни задължения		
Данъчни задължения	245	37
Задължения към свързани лица	60	1 094
Задължения към персонала	-	-
Други	28	25
Общо краткосрочни задължения	333	1 156
Нетен оборотен капитал	4 271	(946)

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Финансов отчет
31 декември 2023 г.

Капитализация и задължнялост на дружеството към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г.

Показател - хил. лв.	31 декември 2023	31 декември 2022
Ликвидационен капитал	4 274	1 962
• Основен капитал	650	650
• Резерви	1 818	1 818
• Финансови резултати	1 806	(506)
Задължения в т.ч.	333	1 156
Доставчици	-	4

Резултати от дейността

Финансовият резултат на дружеството за периода 01.01.2023 г. - 31.12.2023 г. е нетна печалба в размер на 2 312 хил.лв., формирана основно от продажбата на собствени имоти.

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви. Натрупаните резерви на Дружеството към 31.12.2023 г. възлизат на 1 817 816,20 лв. В тях са включени:

Задължителни резерви, съгл. Търговския закон	3 257,95 лв.
Премия от емисия на акции	1 797 778,94 лв.
Неразпределена печалба от минали години до 2008	29 511,77 лв.
Финансов резултат от 01 януари до 30 септември 2009	(12 732,46) лв.
Общо Резерви към 30.09.2009 г.	1 817 816,20 лв.

Основни рискове за дружеството

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на различни рискове. Информация за рисковете е изложена в точка 14 от Приложението към Финансовия отчет.

III. Перспективи пред дружеството за 2024 г.

През 2024 г. в срок до 01.07.2024 г. се очаква да приключи ликвидацията на дружеството и същото да бъде заличено като търговец в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След датата, към която е изготвен настоящия годишен финансов отчет до датата на неговото одобрение за публикуване не са настъпили съществени коригиращи и/или некоригиращи събития от значение за дружеството.

V. Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет и годишния доклад за дейността

Според българското законодателство ликвидатора на Дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци. Съответно Дружеството е изготвило годишен финансов отчет в съответствие СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, приложим по отношение на обявените в ликвидация дружества в България.

Ликвидаторът потвърждава, че са приложени последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Ликвидаторът също така потвърждава, че Дружеството се е придържало към изискванията на СС 13

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Финансов отчет
31 декември 2023 г.

Отчитане при ликвидация и несъстоятелност.

Ликвидаторът е отговорен за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности в Дружеството.

Годишният доклад за дейността през 2023 г. на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация, заедно с неговия годишен финансов отчет за 2023 г., е приет и одобрен с решение на ликвидатора от 17.03.2024.

гр. София, 17.03.2024 г.



.....
Ангел Гяуров - ликвидатор



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

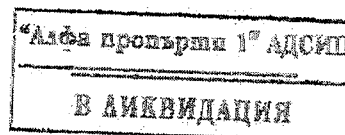
на Алфа Пропърти 1 АД СИЦ - в ликвидация
към 31.12.2023

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
A. КРАТКОТРАЙНИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ			A. ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
I. Парични средства и парични еквиваленти			I. Задължения		
1. Блокирани за обезпечения			1. Обезпечени		
2. Други	308		2. Необезпечени	333	1 156
Всичко I:	308		Всичко I:	333	1 156
II. Краткосрочни вземания			II. Краткосрочни задължения		
1. Блокирани за обезпечения			1. Обезпечени		
2. Обезпечения			2. Необезпечени		1
3. Други	4 299	210	Всичко II:		1
Всичко II:	4 299	210	III. Дългосрочни задължения		
III. Материални запаси			1. Обезпечени		
1. Блокирани за обезпечения			2. Необезпечени		
2. Други			Всичко III:		
Всичко III:			Общо за раздел A:	333	1 157
IV. Финансови активи			B. ЛИКВИДАЦИОНЕН КАПИТАЛ		
1. Блокирани за обезпечения			I. Основен капитал	650	650
2. Други			II. Финансов резултат от ликвидацията	2 312	(94)
Всичко IV:			III. Финансов резултат от стопанската дейност	(506)	(412)
Общо за раздел A:	4 607	210	IV. Резерви, в т.ч.:		
B. ДЪЛГОТРАЙНИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ			1. Резерв от последваща оценка на активи и пасиви		
I. Дълготрайни материални активи			Законови резерви	3	3
1. Блокирани за обезпечения			2. Други резерви	1 815	1 815
2. Други	2 909		Всичко IV:	1 818	1 818
Общо за група I:		2 909	Общо за раздел B:	4 274	1 962
II. Дълготрайни нематериални активи			СУМА НА ПАСИВА	4 607	3 119
1. Блокирани за обезпечения			В т.ч. сума на:		
2. Други			1. Обезпечени задължения		
Общо за група II:			2. Необезпечени задължения	333	1 157
III. Дълготрайни финансови активи			3. Обезпечен ликвидационен капитал		
1. Блокирани за обезпечения			4. Необезпечен ликвидационен капитал	4 274	1 962
2. Други					
Общо за група III:					
IV. Дългосрочни вземания					
1. Блокирани за обезпечения					
2. Други					
Общо за група IV:					
Общо за раздел B:		2 909			
СУМА НА АКТИВА	4 607	3 119			
В т.ч. сума на:					
1. Блокирани за обезпечения					
2. Други	4 607	3 119			
В. УСЛОВНИ АКТИВИ			В. УСЛОВНИ ПАСИВИ		

Дата на съставяне: 17.04.2024

Съставител:
Ирена СандоваЛиквидатор:
Ангел Стефанов Янчев

Заверил съгласно одиторски доклад:



Поясненията на страници от 5 до 14 представляват неразделна част от финансовия отчет

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ГМС № 45 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 2 към СС 13

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2023

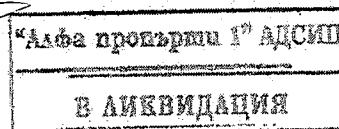
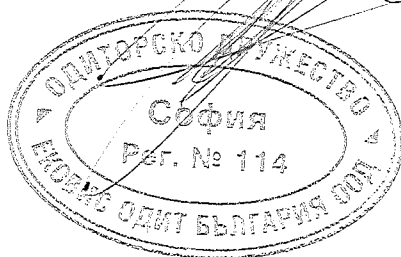
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	в	1	2
I. РАЗХОДИ ПО ЛИКВИДАЦИЯТА			I. ПРИХОДИ ОТ ЛИКВИДАЦИЯТА		
1. Държавни разходи			1. Приходи от продажби на:	5 570	175
2. Разходи за издръжка на ликвидаторите	7	7	а) дълготрайни материални активи	5 570	175
3. Разходи за персонала			б) дълготрайни нематериални активи		
4. Разходи за осребряване на имуществото			в) материални запаси		
5. Балансова стойност на продадените активи /без продукцията/	2 909	220	2. Финансови приходи		
6. Разходи за издръжка на собствениците			3. Други приходи	8	
7. Финансови разходи					
8. Други разходи, свързани с ликвидацията	112	52			
Всичко за I:	3 028	279	Всичко за I:	5 578	175
II. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	2 550	-	II. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	-	104
III. РАЗХОДИ ЗА ДАНИИ ОТ ПЕЧАЛБАТА	(238)	(10)			
IV. ПЕЧАЛБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	2 312		III. ЗАГУБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ		94
Всичко (I + III + IV)	5 578	269	Всичко (I + III)	5 578	269

Дата на съставяне: 17.04.2024

Съставител: 
 Ирена Сандова

Ликвидатор: 
 Ангел Стефанов Гяуров

Заверил съгласно одиторски доклад:



НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Прилагане към ГМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 68 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 2 към СС 1

Двустранина форма

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2023

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:			а) продукция		
а) суровини и материали			б) стоки		
б) външни услуги			в) услуги		
3. Разходи за персонала, в т.ч.:			2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
а) разходи за възнаграждения			3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:			4. Други приходи, в т.ч.:		
- осигуровки, свързани с пенсии			- приходи от продажба на ДА		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:			- приходи от финансиране		
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:			Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		
- разходи за амортизация			5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- разходи от обезценка			- приходи от участия в предприятия от група		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи			6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като втекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
5. Други разходи, в т.ч.:			- приходи от предприятия от група		
а) балансова стойност на продадените активи:			7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		
- продадени ДА			а) приходи от предприятия от група		
- продадени стоки			б) положителни разлики от операции с финансови активи		
б) провизии			в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)			Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			8. Загуба от обичайна дейност		
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:			9. Извънредни приходи		
а) разходи, свързани с предприятия от група			Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Общо финансови разходи (6 + 7)			11. Загуба (10 + 11 + 12 от раздел А)		
8. Печалба от обичайна дейност			Всичко (Общо приходи + 11)		
9. Извънредни разходи					
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)					
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)					
11. Разходи за данъци от печалбата					
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния					
13. Печалба (10 - 11 - 12)					
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)					

Дата на съставяне: 17.04.2024

Съставител:
 Ирена Сандова

Ликвидатор:
 Ангел Стефанов / юрист

Заверил съгласно одиторски доклад:



Поясненията на страници от 5 до 14 представляват неразделна част от финансовия отчет

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ПМС № 48 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.
 Приложение № 3 към СС13

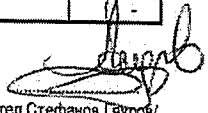
ОТЧЕТ
за паричните потоци по прекия метод

на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2023

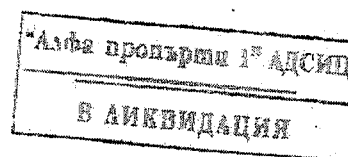
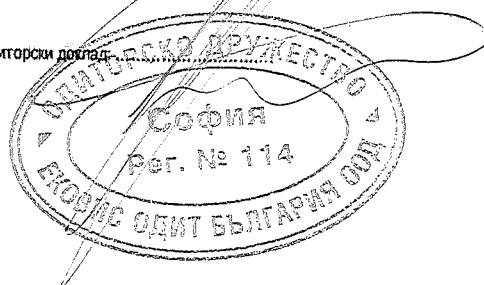
Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти			-			-
2. Парични потоци, свързани с разчети с персонала			-			-
3. Парични потоци, свързани с финансови институции			-			-
4. Парични потоци, свързани с държавни органи			-			-
5. Парични потоци, свързани с други дебитори и кредитори			-			-
6. Парични потоци, свързани със собствениците			-			-
Всичко парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди ликвидацията (А)	-	-	-	-	-	-
Б. Парични потоци свързани със сделки по време на ликвидацията						
1. Парични потоци, свързани с контрагенти	2 477	(99)	2 378		(1)	(1)
2. Парични потоци, свързани с финансови активи			-			-
3. Парични потоци, свързани с разчети с персонала			-			-
4. Парични потоци, от лихви, неустойки, комисионни, дивиденди и други подобни		(915)	(915)			-
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-			-
6. Парични потоци от платени и възстановени данъци върху печалбата			-	1		1
7. Други парични потоци от ликвидационна дейност	181	(1 336)	(1 155)			-
Всичко парични потоци от сделки по време на ликвидацията (Б)	2 658	(2 350)	308	1	(1)	-
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	2 658	(2 350)	308	1	(1)	-
Д. Парични средства в началото на периода			-			-
Е. Парични средства в края на периода			308			-

Дата на съставяне: 17.04.2024

Съставител: 
 /Ирена Сандова/

Ликвидатор: 
 /Ангел Стефанов Гяуров/

Заверил съгласно одиторски доклад



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация има основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

С Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти. Съответно след това дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Софийски градски съд на 03.07.2006 г. Към края на 2023 г. и 2022 г. седалището и адрес на управление на Дружеството е в гр. София, пл. „Народно събрание“ № 9, ет.4.

Капиталът на Дружеството е 650 000 лева. Емитирани са 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. дружеството се контролира от „Балто Славик Венчърс Лимитед“ с притежаваните от него 325 000 броя акции, представляващи 50 % от гласовете в ОСА на „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация и „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД (с предишно наименование - „Алфа Център“ ЕООД), с притежаваните от него 325 000 броя акции, представляващи 50 % от гласовете в ОСА на „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация.

Лицензът на дружеството е отнет с Решение № 752-ДСИЦ/03.09.2009 г. на Председателя на КФН по искане на дружеството с оглед решението на Общото събрание на акционерите на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ за прекратяване на търговската дейност на дружеството и за откриване на производство по ликвидация. С решение на КФН № 58-ПД от 21.01.2020 г. дружеството е отписано от регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, както и издадената от дружеството емисия акции.

На 30.09.2009 г. в Търговския регистър е вписана промяната и „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ е в ликвидация. Открито е производството по ликвидация. Като ликвидатори на Дружеството първоначално са вписани Христо Ясенов Москов и Джени Николова Георгиева, избрани от Общото събрание на акционерите и одобрени от КФН.

На 06.01.2014 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация, на което се взима решение за смяна на ликвидатора Христо Ясенов Москов с Ангел Стефанов Гяуров.

На 27.06.2017 г. е проведено Общо събрание на акционерите на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация, на което се взима решение за освобождаване на Джени Николова Георгиева от длъжност ликвидатор. След това решение на ОСА единствен ликвидатор на дружеството е Ангел Стефанов Гяуров.

Съгласно решение на ОСА, проведено на 03.08.2022 г. срока на ликвидацията е удължен до 01.07.2024. Към края на отчетните 2023 г. и 2022 г. ликвидатор на дружеството е Ангел Гяуров.

Към края на 2023 г. в дружеството има наето едно лице на трудов договор.

2 Съществена информация за счетоводната политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Счетоводен стандарт 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност. Този стандарт е част от Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнимата информация за 2022 г.) е одобрен и приет от ликвидатора на дружеството на 17.03.2024 г.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по модела на справедливата цена. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на финансовите си отчети дружеството използва счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, то реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 Ефекти от промени във валутните курсове. През отчетния период дружеството няма сключвани сделки и плащания в чужда валута.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в български лева и това е отчетната валута на Дружеството.

2.4 Приходи и разходи

Приходите от ликвидация и разходите по ликвидацията се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

2.5 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват по ликвидационна стойност. За тях не се начислява амортизация след обявяване на ликвидацията на дружеството.

2.6 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща

парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив базирана на пазарни условия и стойността в употреба.

2.7 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в Отчета за приходи и разходи за съответния отчетен период.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в Отчета за приходи и разходи и се определят като разлика между нетните приходи от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.8 Финансови активи

Финансовите активи включват търговски и други вземания, както и парични средства.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Вземанията възникнали първоначално в Дружеството са финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са не-деривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.9 Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък. Облагаеми са приходите и разходите на Дружеството след 30.09.2009 г., когато същото е обявено в ликвидация.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода, за периода за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за приходи и разходи.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки, съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за приходи и разходи за периода.

2.10 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които не съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.11 Капитал

Регистрирания акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви.

2.12 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

3 Дълготрайни материални, нематериални и финансови активи

национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложения към ПМС № 48 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 66 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 5 към СС1

СПРАВКА за дълготрайни активи

на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2023

(хил. лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Процентирана стойност (4-6-6)	Амортизация				Последваща оценка		Процентирана стойност в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На изписали през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8-9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни активи	1			1			1	1			-			1	-
3. Търговска репутация				-			-				-			-	-
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	1	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	2 909	-	2 909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Земи - Инвестиционни имоти	2 909		2 909	-			-				-			-	-
- сгради							-				-			-	-
2. Машини, производствено оборудване и апаратура							-				-			-	-
3. Съоръжения и други							-				-			-	-
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане							-				-			-	-
Общо за група II:	2 909	-	2 909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Салдо към 01 януари 2023 г.	
Отчетна или преоценена стойност	2 909
Продажба на инвестиционни имоти	(2 909)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	-
Салдо към 01 януари 2022 г.	
Отчетна или преоценена стойност	3 129
Продажба на инвестиционни имоти	(220)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	2 909

На 22.03.2023 г. дружеството сключи договор за продажба на два поземлени имота, находящи се в гр. София, ж.к. Овча купел за обща продажна стойност без ДДС в размер на 5 570 хил. лева. Съгласно договорените условия част от цената е платима през 2024 г.

На 30.12.2022 г. дружеството сключи договор за продажба на поземлен имот, находящ се в гр. София, ж.к. Студентски град за продажна цена без ДДС в размер на 175 хил. лева. Съгласно договорените условия цената е платена през 2023 г.

5 Парични средства и парични еквиваленти

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Парични средства в банки	308	-
	308	-

Към 31 декември 2023 г. дружеството има парични средства само в една легова сметка в „УниКредит Булбанк“ АД в размер на 308 хил. лева (2022 г. – салдото е под 1 хил. лева).

6 Отсрочени данъчни активи и пасиви

	2023 Отсрочени данъчни активи '000 лв.	2023 Отсрочени данъчни пасиви '000 лв.
Доходи на физически лица	3	-
Общо	3	-
		2022

	2022	
	Отсрочени данъчни активи	Отсрочени данъчни пасиви
	'000 лв.	'000 лв.
Доходи на физически лица	3	-
Обезценка на вземания	211	-
Преоценка на инвестиционни имоти	-	215
Общо	214	215

7 Вземания

	2023 000 лв.	2022 '000 лв.
Софстрой АД	-	2 113
Обезценка на вземането	-	(2 113)
Вземания от клиенти по продажби на имоти	4 296	210
	4 296	210

Към 31.12.2023 г. дружеството отчита вземане в размер на 4 243 хил. лева за остатъка от продажната цена по сключен договор за продажба на поземлени имоти. През 2024 г. вземането е получено в пълен размер. Освен това, дружеството има вземане в размер на 53 хил. лева и от своя акционер – „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД, което е уредено през 2024 г.

8 Капитал

8.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2023 000 лв.	2022 '000 лв.
Брой акции напълно платени	650 000	650 000
- в началото на годината	650 000	650 000
Брой акции напълно платени към 31 декември	650 000	650 000

Списъкът на акционерите на Дружеството към края на 2023 г. е представен както следва:

	2023 Брой акции	2023 %	2022 Брой акции	2022 %
„Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	325 000	50	325 000	50
„Балто – Славик Венчърс Лимитид“	325 000	50	325 000	50

<u>650 000</u>	100	<u>650 000</u>	100
----------------	-----	----------------	-----

8.2 Други резерви

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви. Резервите на Дружеството към 31.12.2023 г. възлизат на 1 818 хил. лева.

9 Разходи за издръжка на ликвидатора. Задължения към ликвидатора

Задълженията към ликвидатора, представени в баланса, са както следва:

	2023 000 лв.	2022 '000 лв.
Задължения за възнаграждения на ликвидатора	28	21
	<u>28</u>	<u>21</u>

През 2023 г. са начислени разходи за възнаграждение на ликвидатора в размер на 7 хил.лв. (2022 г. – 7 хил. лева).

10 Други разходи, свързани с ликвидацията

	2023 000 лв.	2022 '000 лв.
Счетоводно обслужване	(4)	(4)
Правно обслужване	(4)	(4)
Такса съдебни, нотариални	(90)	(1)
Лихви за просрочие	(6)	(16)
Разходи за местни данъци и такси	(6)	(27)
Други разходи	(2)	-
	<u>(112)</u>	<u>(52)</u>

11 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2022 г.: 10 %) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходи и разходи могат да бъдат представени както следва:

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Финансов резултат за периода преди данъци	2 550	(104)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(255)</u>	-
- възникване и обратно проявление на данъчни временни разлики, нетно	17	(10)
Разходи за данъци върху дохода	<u>(238)</u>	<u>(10)</u>

Освен корпоративен данък, към края на 2023 г. дружеството отчита задължения и за ЗДДФЛ в размер на 3 хил. лева, съответно към края на 2022 г. данъчните задължения са за ЗДДС в размер на 35 хил. лева и 2 хил. лева за ЗДДФЛ.

12 Сделки със свързани лица

Свързани лица със дружеството са неговите акционери, както и ликвидатора и свързаните с тях други дружества.

12.1 Сделки със свързани предприятия

	2023 000 лв.	2022 ‘000 лв.
- получен заем от „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	4	118
- възстановен заем на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	(122)	-
- предоставен заем на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	(53)	-
- платен дивидент на „Балто-Славик Венчърс“ Лимитид	(526)	-
- платен дивидент на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	(382)	-

12.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2023 000 лв.	2022 ‘000 лв.
- начислени възнаграждения на ликвидатора	7	7
	<u>7</u>	<u>7</u>

12.3 Баланс към края на годината

	2023 000 лв.	2022 ‘000 лв.
Вземания от:		
- „Софстрой“ АД	-	2 113
- обезценка на вземането	-	(2 113)
- „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	53	-
	<u>53</u>	<u>-</u>
Задължения към:		
- Софстрой АД	-	8
- „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД	60	560
- „Балто-Славик Венчърс“ Лимитид	-	526
	<u>60</u>	<u>1 094</u>

Към 31 декември 2023 г. дружеството има задължение към своя ликвидатор в размер на 28 хил. лева. Към края на 2023 г. вземането от свързаното предприятие – Софстрой АД, както и задължението към Софстрой проектиране АД са отписани.

13 Удовлетворяване на кредиторите

През 2023 г. дружеството е изплатило дивиденди, разпределени през предходни години на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД в размер на 382 хил. лв. и „Балто-Славик Венчърс“ Лимитид – 526 хил. лева.

Към 31.12.2023 г. дружеството има задължения към „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД в размер на 60 хил. лв., данъчни задължения – 245 хил. лева и задължения към ликвидатора – 28 хил. лева.

14 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове поради тяхната несъщественост.

14.1 Валутен риск

Дружеството извършва сделки само в български лева, поради което не е изложено на валутен риск.

14.2 Кредитен риск

Максималният кредитен риск свързан с финансови активи (търговски и други вземания) е до размера на преносната им стойност отразена в баланса на Дружеството. В тази връзка той е отразен само в случаите, в които максималния размер на потенциалната загуба, значително се различава от преносната стойност отразена в баланса.

14.3 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти.

Към 31 декември 2023 г. дружеството няма задължения по заеми и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

15 Условни активи и задължения

Към края на 2023 г. дружеството не е страна по правни искове.

16 Събития настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет

Не са настъпили съществени за дейността на дружеството коригиращи и/или некоригиращи събития, неотчитането и/или неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне в настоящия финансов отчет.

Ликвидатор:

Ангел Гяуров

