

Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

31 декември 2018 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	5-16

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

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

I. Обща информация. Акционери и управление

1. "АЛФА ПРОПЪРТИ 1" АДСИЦ – в ликвидация ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) за осъществяване на дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"АЛФА ПРОПЪРТИ 1" АДСИЦ – в ликвидация е учредено през месец юни и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд на 03.07.2006 г.

Предмета на дейност на Дружеството е 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. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ е получило лиценз № 33-ДСИЦ/25.09.2006г. 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. Съгласно информация от Търговския регистър, крайния срок за ликвидацията на дружеството е 30.06.2019 г.

2. Върху дружеството упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 13, б. „в“ от ДР на ЗППЦК „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД, гр. София, притежаващо 50% от капитала на „дружеството и Балто-Славик Венчърс Лимитид, Малта притежаващо 50% от капитала на дружеството.

С Договор от 01.06.2017 г. Алфа Финанс Холдинг АД продава 324 999 броя акции по номинал 1,00 лв. на Доминиън Риъл Истейт Холдингс ЕООД със предишно наименование Алфа център ЕООД.
С Договор от 01.06.2017 г. Булброкърс Консултинг ЕООД продава 1 брой акция по номинал 1,00 лв. на Доминиън Риъл Истейт Холдингс ЕООД със предишно наименование Алфа център ЕООД.

3. След откриването на производството по ликвидация на Дружеството за ликвидатори 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 взема решение за смяна на ликвидатора Христо Ясенов Москов с Ангел Стефанов Гяуров. Промяната е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на 23 януари 2014 г.

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

Ликвидаторите не притежават специални права при придобиване на акции, издадени от Дружеството.

При встъпването им в длъжност и впоследствие ликвидаторите са разкривали надлежно участието си в управлението и/или в капитала на други дружества.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и ликвидаторите и/или свързани с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия, включително договори по чл. 240б от ТЗ.

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 ЕСК в „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД;
- съдружник, притежаващ 70 % от капитала на „Рентолл“ ООД

Настоящия доклад за дейността, заедно с годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. е одобрен на 29.03.2019 г.

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

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

През периода са начислени разходи за издръжка на ликвидаторите в размер на 6 хил.лева, като всички те са ефективно изплатени в рамките на 2018 г.

През периода няма придобити и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите и други акционери, акции на дружеството. Регистрираният 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.

Акционерната структура на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация към 31.12.2018 г. е следната:

	2018 Брой акции	2018 %	2017 Брой акции	2017 %
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>

6. През 2018 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

II. Дейност на дружеството през 2018 г., основни събития през 2018 г.

1. Придобиване и разпореждане с право на собственост върху недвижими имоти

През 2018 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация не е придобило нови недвижими имоти.

2. Отдадени под наем недвижими имоти

Собствените на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация имоти през 2018 г. не са отдавани под наем. Съответно дружеството няма неуредени разчети по наеми, лизингови и арендни вноски.

„Алфа Пропърти 1“ АД СИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

3. Строежи, ремонти и подобрения в недвижимите имоти

През 2014 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АД СИЦ – в ликвидация има разрушени сгради, съгл. Удостоверение № АБ-92-60-145/1 от 03.04.2014 г. на СО, район Овча купел за премахнати сгради в кв.115, № 68134.4334.9281.

През 2018 г. няма извършвани строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Със Заповед за отчуждаване на ПИ по реда на глава III от ЗОС № СОА17-ЗД40-69/04.10.2017 г. Столична община отчужди 1 774 кв.м. от собствения на Алфа Пропърти 1 АД СИЦ имот в гр. София, кв. Овча Купел, попадащи в трасе Метрополитен - Трета метролиния - бул. Ботевградско шосе - бул. Владимир Вазов - ЖК Овча купел. Столична община е изплатила на дружеството обезщетение за отчуждените реални части от имота.

4. Договори за банкови кредити

През 2018 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АД СИЦ – в ликвидация не е получавало финансови средства по договори за банкови кредити, както не е получавало заеми от други трети лица. Дружеството е финансирало дейността си изцяло със собствени средства.

5. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източниците на ликвидност на "АЛФА ПРОПЪРТИ 1" АД СИЦ – в ликвидация към 31.12.2018 г. са посочени по-долу:

Показател - хил. лв.	2018 г.	2017 г.
Краткосрочни активи		
Парични средства в безсрочни депозити в лева	44	225
Вземания и предоставени аванси	211	2 060
Данъчни вземания	1	1
Други вземания	-	2
Общо краткосрочни активи	256	2 288
Краткосрочни задължения		
Данъчни задължения	-	8
Задължения към свързани лица	969	1 164
Задължения към персонала	-	4
Други	8	3
Общо краткосрочни задължения	977	1 179
Нетен оборотен капитал	-721	1 109

Капитализация и задължнялост на дружеството към 31 декември 2018 г.

Показател - хил. лв.	31 декември 2018	31 декември 2017
Собствен капитал	2 374	4 026
• Основен капитал	650	650
• Резерви	1 818	1 818
• Финансов резултат	(94)	1 558
Задължения в т.ч.	977	1 179
Доставчици	8	-

През отчетния период дружеството не е ползвало външно финансиране.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

6. Резултати от дейността

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 31.12.2018 г. възлизат на 1 814 558,25 лв. В тях са калкулирани:

Премия от емисия на акции	1 797 778,94 лв.
Неразпределена печалба от минали години-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.	1 814 558,25 лв.

Резервите, съгл. Търговския закон – 10% от печалбата за 2010 г. – възлизат на 3 257,95 лв.
Финансовият резултат за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. е загуба в размер на 1 653 хил.лв.

7. 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.

8. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване не са настъпили събития от съществено значение за дружеството, с изключение на оповестеното частично плащане на дължими дивиденди за предходни години.

III. Перспективи пред дружеството за 2019 г.

През 2019 г. основните рискове и несигурности, пред които дружеството ще бъде изправено, са рискове, типични за сектора на недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Един от имотите на дружеството е в кв. Овча Купел и е разположен на един от централните булеварди в район „Овча купел“ – бул. „Президент Линкълн“, в близост до пресечката му с друг структуроопределящ булевард – бул. „Овча Купел“. В миналото зоната е била складово-промишлена, но функциите ѝ вече са преимуществено жилищни. От комуникационна и транспортна гледна точка имотът е напълно обезпечен като всички комуникации са налични в уличната регулация. Освен бъдещата линия на метрото, покрай имота преминават автобусни линии на градския транспорт. Наличната и предвидената за изграждане инженерна инфраструктура ще предоставят нови перспективи за реализация на имота.

Другият имот на дружеството е в район Студентски и е разположен в интензивно развиващата се през последните години южна част на столицата. Достъпът до имота се осъществява директно от бул. „Климент Охридски“. Булевардът е оживена комуникационна артерия, по която преминават линии на градски транспорт. Наличната инфраструктура предоставя благоприятни възможности за бъдеща реализация на имота.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

IV. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. 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 на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:

Общо секюритизираните активи на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ в ликвидация са с балансова стойност от 3 129 хил. лв.

2. 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 емитента.

Приходите на дружеството за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. са общо в размер на 159 хил. лв.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента. Не са извършени големи сделки през периода.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2018 г. дружеството има отчетени разходи по договор с обслужващото му дружество Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД в размер на 7 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

За 2018 г. няма подобни събития, които да са оказали пряко влияние върху финансовия резултат на Дружеството.

6. 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2018 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ - в ликвидация не е сключвало подобни сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

„АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ - в ликвидация няма дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.
„АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ - в ликвидация няма информации за подобни заеми.

9. Информация относно сключените от емитента, 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.
„АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ - в ликвидация няма информации за подобни заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.
През 2018 г. не са емитирани ценни книжа на Дружеството.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.
През 2018 г. не са публикувани предварителни прогнози за финансовите резултати на дружеството.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.
Средствата набрани от дружеството са били инвестирани приоритетно в сектора недвижими имоти, находящи се в промишлени и обществено-обслужващи зони. Причините за този избор са следните: търсенето в този сегмент (терени, подходящи за изграждане на складови и логистични бази, административни сгради в преимуществено индустриални зони, производствени сгради и съоръжения и др.) е било голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към момента на придобиването е имало очакване да се постигне най-бърза реализация. След откриване на производството по ликвидация дружеството не е придобивало нови имоти. Усилията на ликвидаторите са били насочени към намирането на купувачи на имотите с цел осребряване активите на дружеството.

13. 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.
Към 31.12.2018 г. дружеството разполага с парични средства по банковите си сметки в размер на 44 хил. лева.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2018 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента. Действията на ликвидатора бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Ликвидаторът е осигурил използването на подходяща система за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходяща система за контрол, в частност система за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година. През 2018 г. на проведеното Общо събрание на акционерите на Алфа Пропърти 1 АДСИЦ - в ликвидация не е взето решение за промяна на неговия ликвидатор, явяващ се управителния орган на дружеството.

17. 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително: а) получени суми и непарични възнаграждения; б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент; в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2018 г. ликвидаторите са получили дължимите им възнаграждения, като към края на годината дружеството няма задължение към тях. Начисленото им възнаграждение за отчетния период е 6 хил.лева.

18. За публичните дружества-информация за притежавани от ликвидаторите на емитента акции, 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.

Ликвидаторът Ангел Стефанов Гяуров не притежава пряко акции в капитала на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация.

Ангел Гяуров е ЕСК и управител на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД, гр. София, притежаващо 50% от капитала на АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ – в ликвидация.

19. 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.

На дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

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

През 2018 г. „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ в ликвидация не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства в подобен размер (включително производства от

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани), с изключение на оповестените в неговия годишен финансов отчет.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция. Директор за връзки с инвеститорите на „АЛФА ПРОПЪРТИ 1“ АДСИЦ - в ликвидация е Ангел Стефанов Гяуров.

22. Промени в цената на акциите на дружеството

През 2009 г. дружеството е обявило доброволна ликвидация и в тази връзка след това негово решение няма сключвани сделки с неговите акции.

V. Допълнителна информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. 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.

Капиталът на дружеството се състои от 650 000 акции, които са допуснати до търговия на регулирания пазар в Република България. Всички акции са от един клас.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на дружеството не предвижда ограничения относно прехвърлянето на ценните книжа.

3. 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.

Акциите на дружеството са разпределени между следните двама акционери:

- Доминиън Риъл Истейт Холдингс ЕООД (регистрирано в България) – 325 000 акции и

- Балто - Славик Венчърс Лимитид (регистрирано в Малта) – 325 000 акции.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Никой от акционерите не разполага със специални контролни права.

5. 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. 6. 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 служители на дружеството, които да са и негови акционери.

6. 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.

Уставът на дружеството не предвижда ограничения върху правата на глас като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

„Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация
Годишен доклад за дейността
31 декември 2018 г.

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

На ръководството на дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

Уставът на дружеството не предвижда специфични разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

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

Уставът на дружеството не предвижда специфични правомощия на ликвидатора, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат 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.

Не съществуват съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. 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.

Не съществуват 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.

29.03.2019 г.
гр. София



.....
Ангел Гяуров - ликвидатор

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ПМС № 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. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 1 към СС 13

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

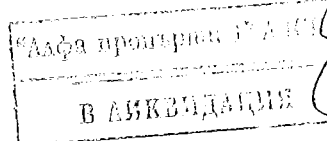
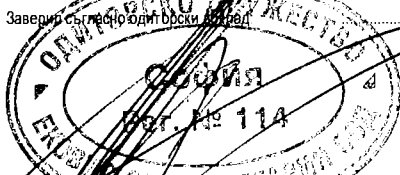
на Алфа Пропърти 1 АД СИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2018

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
a	1	2	a	1	2
А. КРАТКОТРАЙНИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ			А. ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
I. Парични средства и парични еквиваленти			I. Задължения		
1. Блокирани за обезпечение			1. Обезпечени		
2. Други	44	225	2. Необезпечени	976	1 179
Всичко I:	44	225	Всичко I:	976	1 179
II. Краткосрочни вземания			II. Краткосрочни задължения		
1. Блокирани за обезпечение			1. Обезпечени		
2. Обезпечение			2. Необезпечени	35	179
3. Други	212	2 063	Всичко II:	35	179
Всичко II:	212	2 063	III. Дългосрочни задължения		
III. Материални запаси			1. Обезпечени		
1. Блокирани за обезпечение			2. Необезпечени		
2. Други			Всичко III:	-	-
Всичко III:	-	-	Общо за раздел А:	1 011	1 358
IV. Финансови активи			Б. ЛИКВИДАЦИОНЕН КАПИТАЛ		
1. Блокирани за обезпечение			I. Основен капитал	650	650
2. Други			II. Финансов резултат от ликвидацията	(94)	1 558
Всичко IV:	-	-	III. Финансов резултат от стопанската дейност		
Общо за раздел А:	256	2 288	IV. Резерви, в т.ч.:		
Б. ДЪЛГОТРАЙНИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ			1. Резерв от последваща оценка на активи и пасиви		
I. Дълготрайни материални активи			Законови резерви	3	3
1. Блокирани за обезпечение			2. Други резерви	1 815	1 815
2. Други	3 129	3 096	Всичко IV:	1 818	1 818
Общо за група I:	3 129	3 096	Общо за раздел Б:	2 374	4 026
II. Дълготрайни нематериални активи			СУМА НА ПАСИВА		
1. Блокирани за обезпечение			В т.ч. сума на:		
2. Други			1. Обезпечени задължения		
Общо за група II:	-	-	2. Необезпечени задължения	1 011	1 358
III. Дълготрайни финансови активи			3. Обезпечен ликвидационен капитал		
1. Блокирани за обезпечение			4. Необезпечен ликвидационен капитал	2 373	4 026
2. Други					
Общо за група III:	-	-			
IV. Дългосрочни вземания					
1. Блокирани за обезпечение					
2. Други					
Общо за група IV:	-	-			
Общо за раздел Б:	3 129	3 096			
СУМА НА АКТИВА	3 385	5 384			
В т.ч. сума на:					
1. Блокирани за обезпечение					
2. Други	2 385	5 384			
В. УСЛОВНИ АКТИВИ			В. УСЛОВНИ ПАСИВИ		

Дата на съставяне: 29.03.2019

Съставител: Иван Цветков

Ликвидатор: Ангелина Стефанова Гяурова



Поясненията на страници от 5 до 16 представляват неразделна част от финансовия отчет.

„Алфа Пропърти 1“ АД СИЦ – в ликвидация
 Финансов отчет
 31 декември 2018 г.

2

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ПМС № 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. 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 АД СИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2018

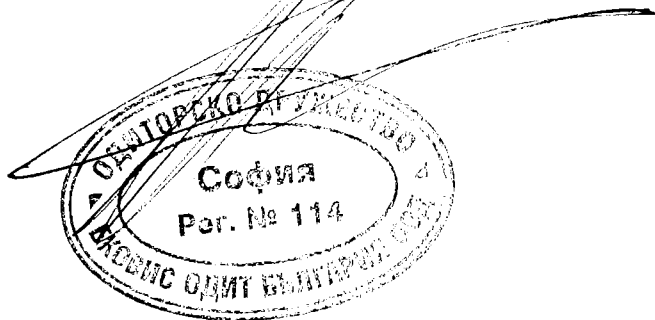
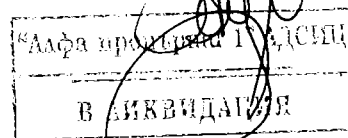
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
I. РАЗХОДИ ПО ЛИКВИДАЦИЯТА			I. ПРИХОДИ ОТ ЛИКВИДАЦИЯТА		
1. Държавни разходи			1. Приходи от продажби на:	76	340
2. Разходи за издръжка на ликвидаторите	6	8	а) дълготрайни материални активи	76	340
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)		306	2. Финансови приходи		
6. Разходи за издръжка на собствениците			3. Други приходи	83	499
7. Финансови разходи					
8. Други разходи, свързани с ликвидацията	1 950	194			
Всичко за I:	1 956	508	Всичко за I:	159	839
II. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	-	331	II. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	1 797	-
III. РАЗХОДИ ЗА ДАНИИ ОТ ПЕЧАЛБАТА	(144)	(33)	III. ЗАГУБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ	1 653	
IV. ПЕЧАЛБА ОТ ЛИКВИДАЦИЯ		298	Всичко (I + III)	1 812	839
Всичко (I + III + IV)	1 812	839			

Дата на съставяне: 29.03.2019

Съставител:
 /Иван Цветков/

Ликвидатор:
 /Ангел Стефанов Георгов/

Заверил съгласно одиторски доклад:



Поясненията на страници от 5 до 16 представляват неразделна част от финансовия отчет.

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ПМС № 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. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

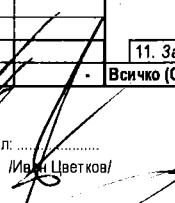
Приложение № 2 към СС 1
 Двустранна форма

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

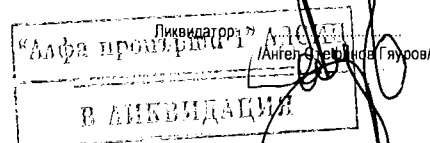
на Алфа Пропърти 1 АД СИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2018

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 нетекущи (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			8. Загуба от обичайна дейност		-
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			9. Извънредни приходи		
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:			Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)		-
а) разходи, свързани с предприятия от група			10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		-
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			11. Загуба (10 + 11 + 12 от раздел А)		-
Общо финансови разходи (6 + 7)		-	Всичко (Общо приходи + 11)		-
8. Печалба от обичайна дейност					
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: 29.03.2019

Съставител: 
 Иван Цветков

Заверил съгласно 



Поясненията на страници от 5 до 16 представляват неразделна част от финансовия отчет.

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение 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. 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 АД СИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2018

(хил. лв.)

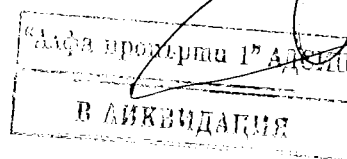
Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти			-			-
2. Парични 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			-			-
<i>Всичко парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди ликвидацията (А)</i>	-	-	-	-	-	-
Б. Парични потоци свързани със сделки по време на ликвидацията						
1. Парични потоци, свързани с контрагенти	76	(43)	33	340	(60)	280
2. Парични потоци, свързани с финансови активи			-			-
3. Парични потоци, свързани с разчети с персонала		(6)	(6)		(20)	(20)
4. Парични потоци, от лихви, неустойки, комисионни, дивиденди и други подобни		(197)	(197)		(40)	(40)
5. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-			-
6. Парични потоци от платени и възстановени данъци върху печалбата	5	(16)	(11)	2	(6)	(4)
7. Други парични потоци от ликвидационна дейност			-			-
<i>Всичко парични потоци от сделки по време на ликвидацията (Б)</i>	81	(262)	(181)	342	(126)	216
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	81	(262)	(181)	342	(126)	216
Д. Парични средства в началото на периода			225			9
Е. Парични средства в края на периода			44			225

Дата на съставяне: 29.03.2019

Съставител:
 /Иван Цветков/

Ликвидатор:
 /Ангел Стефанов Яуров/

Заверил съгласно одиторски доклад:



Поясненията на страници от 5 до 16 представляват неразделна част от финансовия отчет.

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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Софийски градски съд на 03.07.2006 г. с ф.д. №7743/2006 г. Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Иван Вазов“ № 30. От м.06.2018 г. съгласно решение на ОСА новото седалище и новия адрес на управление на дружеството е гр. София, ул. „Славянска“ № 20, ап.6.

Дружеството е учредено на 26 юни 2006 г. за неограничен срок. Учредители са „Алфа Финанс Холдинг“ АД, представлявано от Юри Богомилов Катанов и „Булброкърс Консултинг“ ЕООД, представлявано от Любомир Иванов Евстатиев.

С Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2006 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

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. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София“ АД.

Върху Дружеството упражнява контрол „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.

С Договор от 01.06.2017 г. „Алфа Финанс Холдинг“ АД продава 324 999 броя акции по номинал 1 лев на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД (с предишно наименование - Алфа Център ЕООД).

С Договор от 01.06.2017 г. „Булброкърс Консултинг“ ЕООД продава 1 брой акция по номинал 1 лев на „Доминиън Риъл Истейт Холдингс“ ЕООД (с предишно наименование - Алфа Център ЕООД).

С Решение № 725 – ДСИЦ от 03.09.2009 г. на Комисията за финансов надзор на Дружеството е отнет лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

На 30.09.2009 г. в Търговския регистър е вписана промяната и „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ е в ликвидация. Открито е производството по ликвидация. Променя се името на Дружеството на „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация. Като ликвидатори на Дружеството са вписани Христо Ясенев 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 взема решение за смяна на ликвидатора Христо Ясенев Москов с Ангел

Стефанов Гяуров. Промяната е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на 23 януари 2014 г.

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

С оглед откриването на производство по ликвидация за „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация на 13.10.2009 г. е подадено искане пред Националната агенция по приходите за задължителна дерегистрация на Дружеството по ДДС. „Алфа Пропърти 1“ АДСИЦ – в ликвидация е дерегистрирано по ДДС, считано от 30.09.2009 г., по силата на Акт за дерегистрация по ЗДДС № 220990900005701/19.10.2009 г. на инспектор по приходите към НАП, ТД София.

С Акт за регистрация по ЗДДС №220421000009798/29.04.2010 г. Дружеството е регистрирано по ЗДДС.

В дружеството няма наети лица на трудов договор.

Към края на 2018 г. в дружеството все още няма избран и действащ Одитен комитет, съгласно изискванията на чл. 107 от ЗНФО.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие със Счетоводен стандарт 13 и останалите Национални счетоводни стандарти (НСС) приети с ПМС № 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. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2016 г., в сила от 1.01.2016 г. и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнимата информация) е одобрен и приет от Ръководството на 30.03.2019 г.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на тези финансови отчети 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. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването 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.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

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 и разходи за научно изследователска и развойна дейност

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват по справедлива стойност.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- уеб сайт 2 години

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение, всички дейности свързани с разработването на нематериален дълготраен актив се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

След обявяване на предприятието в процедура по ликвидация е отписан като нематериален актив Полученият лиценз от КФН.

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 отразява на в Отчета за приходи и разходи за периода.

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 постъпления 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. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала – такива като преоценка на земя – се отразяват директно в капитала.

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 амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

3 Дълготрайни материални, нематериални и финансови активи

Приложение 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. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 5 към СС 1

СПРАВКА за дълготрайни активи

на Алфа Пропърти 1 АД СИЦ - в ликвидация
 към 31.12.2018

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Процентна стойност (4-6/6)	Амортизация			Последваща оценка		Процентна амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)	
	В началото на периода	На постъпки през периода	На изписани 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.:	3 053			3 053	76		3 129								3 129
- Земи - Инвестиционни имоти	3 053			3 053	76		3 129								3 129
- сгради															
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	3		3												
3. Съоръжения и други															
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	40		40												
Общо за група II:	3 096		43	3 053	76		3 129								3 129

Дата на съставяне: 29.03.2019

Съставител:
 /Иван Цветков/

Ликвидатор:

Заверил съгласно одиторски доклад:

/Ангел Стефанов Глушков/

4 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел.

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Салдо към 01 януари 2018 г.	
Отчетна или преоценена стойност	3 053
Преоценка на инвестиционни имоти	76
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	3 129
Салдо към 01 януари 2017 г.	
Отчетна или преоценена стойност	2 868
Отчуждена част от имот в кв. Овча Купел (1 774 кв.м.)	(306)
Преоценка на инвестиционни имоти	491
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	3 053

Следните суми, свързани с инвестиционните имоти са отразени в Отчета за приходи и разходи:

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Отписани активи	-	(306)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	76	491

Към 31.12.2018 г. дружеството разполага с два инвестиционни имота. Единият се намира в района на кв. Овча купел. Неговата преоценената стойност (на оставащата квадратура след отчуждаването в размер на 12 189 кв.м.) към края на 2018 г. е в размер на 2 909 хил.лева, съгласно изготвена оценка от независим лицензиран оценител.

Другият имот е в район Студентски, бул. Климент Охридски, с площ 1 313 кв.м. и преоценена стойност към края на годината в размер на 220 хил. лв.

В резултат на извършената преоценка на имотите, в отчета за приходите и разходите на дружеството в частта на другите приходи, е отчетен приход от преоценка в размер на 76 хил.лева.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема, поради прилагането на модела на справедливата стойност и нормативните изисквания на Закона за АДСИЦ. Тя се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Определянето на справедливата стойност се извършва със съдействието на независим външен лицензиран оценител. За 2018 г. избрания от дружеството оценител е „Инженеринг сервиз София“ ООД.

Използваните методи за оценка на имотите на дружеството към 31.12.2018 г. са метода на сравнителните продажби и остатъчния метод, като тежестта на всеки метод в крайния резултат е 100:0.

5 Отсрочени данъчни активи и пасиви

	2018 Отсрочени данъчни активи ‘000 лв.	2018 Отсрочени данъчни пасиви ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Обезценка на вземания	190	-
Преоценка на инвестиционни имоти	-	225
Общо	190	225

	2017 Отсрочени данъчни активи ‘000 лв.	2017 Отсрочени данъчни пасиви ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Обезценка на вземания	9	-
Преоценка на инвестиционни имоти	-	214
Неизползвани данъчни загуби	26	-
Общо	35	214

6 Вземания

	2018 000 лв.	2017 ‘000 лв.
Софстрой АД	2 113	2 149
Разходи от последваща оценка /обезценка	(1 902)	(89)
Други	1	2
	212	2 063

7 Капитал

7.1 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.

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Брой акции напълно платени - 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 2018 г. е представен както следва:

	2018 Брой акции	2018 %	2017 Брой акции	2017 %
Доминиън Риъл Истейт Холдингс ЕООД	325 000	50	325 000	50
„Балто – Славик Венчърс Лимитид“	325 000	50	325 000	50
	650 000	100	650 000	100

7.2 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 31.12.2018 г. възлизат на 1 815 хил. лв.

Законовите резерви на дружеството възлизат на 3 хил. лв.

8 Персонал

Задълженията към персонала и осигурителни задължения, представени в баланса, се състоят от следните пера:

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Задължения за заплати на ликвидаторите	-	1
	-	1

През периода са начислени разходи за издръжка на ликвидатора в размер на 6 хил.лв. (2017 г. - 8 хил.лв).

9 Други краткосрочни задължения

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Гаранции по договори за управление на Съвета на директорите	-	3
	-	3

С решение на ликвидатора през 2018 г. е отписано задължението за възстановяване на гаранции на предишни членове на Съвета на директорите, поради изтекла давност.

10 Други разходи, свързани с ликвидацията

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Счетоводно обслужване	(4)	(4)
Правно обслужване	(13)	(4)
Такса съдебни, нотариални	(6)	(4)
Одиторски услуги	(1)	(1)
Проектиране	(53)	(5)
Лихви за просрочие	(1)	-
Разходи за местни данъци и такси	(8)	(8)
Отписване на вземания - чл.110, 111 ЗЗД - при изтичане на 3- годишна давност	(2)	(168)
Разходи от последващи оценки	(1 814)	-
Други разходи	(48)	-
Балансова стойност на продадени активи	-	(306)
	<u>(1 950)</u>	<u>(500)</u>

Договореното възнаграждение за одит за 2018 г. е в размер на 1 хил.лева.

Регистрираният одитор не е предоставял на дружеството данъчни консултации и услуги извън одита през 2018 г. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

През 2018 г. с решение на ликвидатора е призната обезценка на вземането от Софстрой в размер на 1 814 хил.лева.

11 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2017 г.: 10 %) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходи и разходи могат да бъдат представени както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансов резултат за периода преди данъци	(1 797)	331
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-
	Базисна сума	Данъчен ефект при 10%
Намаления, съгласно данъчна декларация:		
-данъчно признат размер на изплатени доходи на местни лица	-	-
-преоценка на инвестиционни имоти	(113)	(11)
-обратно проявление от изплатени доходи	-	-
	Базисна сума	Данъчен ефект при 10%
	(15)	(1)
	(491)	(49)

Увеличения, съгласно данъчна декларация:

-отписана данъчна загуба	(256)	(26)	(26)	(3)
- доходи на местни физически лица	-	-	1	-
-последваща оценка на активи	1 814	181	205	20
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-	-	-

Отсрочен данъчен разход (приход), в резултат от:

- възникване и обратно проявление на данъчни временни разлики		144		(33)
Разходи за данъци върху дохода		144		(33)

1 Сделки със свързани лица

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

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

1.1 Сделки със свързани дружества

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Покупки на стоки и услуги		
- Покупки на услуги от „Софстрой“ АД	44	-
- Покупки на услуги от „Софстрой Проектиране“ АД	16	

1.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- начислени възнаграждения на ликвидаторите	6	8
	6	8

1.3 Баланс към края на годината

	2018 000 лв.	2017 '000 лв.
Вземания от:		
- „Софстрой“ АД	2 113	2 149
- обезценка на вземането	(1 902)	(89)
	211	2 060

Задължения към:

- Софстрой Проектиране АД	8	-
- Доминиън Риъл Истейт Холдингс ЕООД	442	562
- „Балто-Славик Венчърс“ Лимитид	526	602
	976	1 164
- управленски персонал (вкл. и гаранции по договор за управление)	-	4
	976	1 168

13 Удовлетворяване на кредиторите

Към 31.12.2018 г. Дружеството има задължения по дивиденди към „Балто-Славик Венчърс“ Лимитед в размер на 526 хил. лв., задължения по дивиденди към „Доминиън Риъл Истейт Холдинг“ ЕООД в размер на 442 хил. лв. През 2018 г. дружеството е извършило частично плащане към тях в тази връзка.

14 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки; това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

14.1 Валутен риск

Дружеството основно извършва сделки в лева, поради което изложеността му на валутен риск е минимална.

14.2 Кредитен риск

Максималният кредитен риск свързан с финансови активи 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 2018 г. Дружеството няма задължения по заеми и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

15 Условни активи и задължения

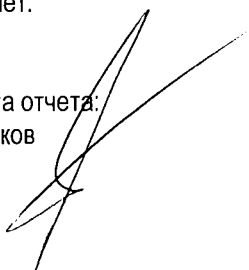
През 2018 г. дружеството е завело пред ВАС дело срещу КФН във връзка с решение на регулатора от м.06.2018 г., с което е наложена забрана за гласуване и приемане на някои точки от обявения дневен ред за провеждане на годишното ОСА. В тази връзка ОСА не е взело решение за приемане на доклада на регистрирания одитор за 2017 г., съответно не е приет годишния финансов отчет на дружеството и резултата от неговата дейност за 2017 г..

Разглеждането на делото на първа инстанция е определено за 05.03.2019 г.

16 Събития настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет

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

Съставител на отчета:
Иван Цветков



Ликвидатор:
Ангел Гяуров

