

Пояснителен доклад към краен
ликвидационен счетоводен баланс
СЕРДИКА ПРОПЪРТИС АДСИЦ – в ликвидация
за периода 01.01.2022г.- 19.01.2022г.

27.01.2022г.

1. Обща информация

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ /в ликвидация/ е учредено през месец декември 2006г. и първоначално е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г., том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г., с ЕИК 175187173.

Основната дейност на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ – /в ликвидация/ бе 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.

На 26 май 2021г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите, на което бе взето решение на основание чл.31, ал.1, т.2, и § 1 от Устава на "Сердика пропъртис" АДСИЦ и чл.252, ал.1 от Търговския закон - за прекратяване на дейността на "Сердика пропъртис" АДСИЦ и ликвидация на Дружеството. Решението подлежи на вписване в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията при условие, че от Комисията за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на Дружеството.

Общото събрание на акционерите определи шестмесечен срок за извършване на ликвидацията, считано от обявяване в Търговския регистър на поканата до кредиторите.

Общото събрание на акционерите избра за ликвидатор на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ Десислава Христова Тотева.

В изпълнение на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 26 май 2021г., на 27 май 2021г. Съветът на директорите прие план за ликвидация на Дружеството.

С Решение №428 - ДСИЦ от 22.06.2021г. Комисията за финансов надзор издаде разрешение на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за прекратяване на Дружеството, съгласно взетото на 26.05.2021г. решение на общото събрание на акционерите на Дружеството. Комисията за финансов надзор отне лиценза на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за извършване на дейност като Дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, издаден с Решение №45- ДСИЦ от 17.01.2007г. на КФН.

Комисията за финансов надзор одобри госпожа Десислава Христова Тотева за ликвидатор на Дружеството.

На 28 юни 2021г. в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел бе вписана ликвидация на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ /в ликвидация/. Срок на ликвидацията: шест месеца, считано от обявяване на поканата до кредиторите в търговския регистър. Ликвидатор: Десислава Христова Тотева. На 28 юни 2021г. в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел бе вписана и поканата до кредиторите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ /в ликвидация/ в шестмесечен срок, считано от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ, да предявят вземанията си пред ликвидатора Десислава Христова Тотева на адреса на регистрация на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ /в ликвидация/: гр. София, ул. „Кърниградска” № 19.

2. Счетоводна политика

2.1. Основа за изготвяне на финансовите отчети

Годишните финансови отчети на дружеството са изготвени в съответствие със Счетоводен стандарт 13 и останалите Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия /СС, приети с ПМС № 46 от 21.03.2005г., изм. и доп., бр.86 от 26.10.2007г., в сила от 1.01.2008г., бр.3 от 12.01.2016г., в сила от 1.01.2016г., изм., бр. 15 от 19.02.2019г.

2.2. Сделки с чуждестранна валута

Сделките с чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 Ефекти от промени във валутните курсове.

Годишните финансови 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 отчетат при първоначалното им признаване в отчетната валута на дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, /обявения фиксинг на БНБ/. Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване, а продадената – по валутния курс на продажбата.

Приходите и разходите по 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 приходите и разходите като финансови приходи или финансови разходи.

2.3. Приходи и разходи

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

2.4. Обезценка на активи 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.

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

2.5. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане, дружествата, лицензирани за извършване на дейност като дружества със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък печалба.

2.6. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяната в стойността си.

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	-	8 415
- български лева	-	1 032
- евро	-	7 383
Общо	-	8 415

Към 17 Януари 2022г. дружеството разполага със суми по разплащателни сметки в лева и евро в размер на **8 410 хил.лв.**, от които 8 028 хил.лв. са изплатени под формата на ликвидационни дялове и 379 хил.лв. е преведена сума за удържан 5 % окончателен данък върху ликвидационните дялове на акционерите физически лица.

2.7. Ликвидационен капитал

Акционерният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 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.

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.
Ликвидационен капитал	650
Финансов резултат от ликвидация	(113)
Финансов резултат от стопанска дейност	-
Други резерви	7 877
Общо ликвидационен капитал	8 414

Списъкът на основните акционери на дружеството е представен както следва:

	Брой акции	%
ВК Мениджмънт ЕООД	63 948	9,838
Весела Огнянова Кюлева-Станкова	578 895	89,061
Мартин Петров Станков	6 500	1,00
Здравко Иванов Тончев	500	0,077
Други физически лица	157	0,024
	650 000	100,00

	Акционер	Брой акции	% от капитала	Ликвидацио-нен дял на 1 акция в лева	Ликвидацио-нен дял - бруто в лева	5 % Данък ликвидацио-нен дял	Ликвидацио-нен дял – нето в лева
1	БК МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	63 948,00	9,84	12,934	827 103,43		827 103,43
2	ВЕСЕЛА ГНЯНОВА КЮЛЕВА - СТАНКОВА	578 895,00	89,06	12,934	7 487 427,93	374 371,40	7 113 056,53
3	МАРТИН ПЕТРОВ СТАНКОВ	6 500,00	1,00	12,934	84 071,00	4 203,55	79 867,45
4	ЗДРАВКО ИВАНОВ ТОНЧЕВ	500,00	0,08	12,934	6 467,00	323,35	6 143,65
5	ЕВГЕНИ ВЕЛКОВ ВЕЛКОВ	57,00	0,01	12,934	737,24	36,86	700,38
6	БОЯН ЧАВДАРОВ ДИМИТРОВ	100,00	0,02	12,934	1 293,40	64,67	1 228,73
		650 000,00	100,00		8 407 100,00	378 999,83	8 028 100,17

2.8. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и в последствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащанията по уреждане на задължението.

Текущи търговски задължения

Одит Консулт 2004 ООД

Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
-	1
-	1

2.9. Разходи за персонала и възнаграждение на ликвидатора

Разходите за възнаграждения на персонала и ликвидатора включват:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Разходи за издръжка на ликвидатора	-	61
Разходи за социални осигуровки	-	4
	-	65

2.11. Приходи от продажба на материални запаси

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Приходи от продажба на материални запаси/стопански инвентар/	-	45
Балансова стойност на продадените материални запаси /стопански инвентар/	-	(45)
Приходи от продажба на материални запаси, нетно	-	-

На 28 октомври 2021г. чрез договор за покупко-продажба на движими вещи дружеството е продало материални запаси/стопански инвентар/на стойност от 45 хил.лв. на ВК Мениджмънт ЕООД. Сумата от продажбата е постъпила по банковата сметка на дружеството в пълен размер на дата 29.10.2021г. Към 31.12.2021г. дружеството не разполага с материални запаси.

1.12. Други приходи

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Приходи от преоценка на СПК ЕООД	-	10
	-	10

Възложена експертна оценка от независим оценител на пазарната стойност на собствения капитал на дъщерното дружество „Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД, ЕИК 200442173 с ефективна дата 28.06.2021г. и дата на доклада 25.08.2021г.

На 28 октомври 2021г. чрез Договор за покупко-продажба на дялове Сердика Пропъртис АД СИЦ-в ликвидация продаде собствените си 65/шестдесет и пет/ дяла, всеки от които с номинална стойност от по 1 000 лв, представляващи 100 % от капитала на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД на ВК Мениджмънт ЕООД за сумата от 75 хил.лв. Сумата по продажбата постъпи по банковата сметка на Дружеството в пълен размер на дата 29.10.2021г.

1.13. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Разходи по валутни операции	-	4
Други финансови разходи	4	24
Финансови разходи	4	28

Другите финансови разходи включват банкови такси по сметки на Дружеството в лева и евро и банкова комисиона наличност по сметки.

1.14. Други разходи, свързани с ликвидацията

Сумите на другите разходи, свързани с ликвидацията, са следните:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Одиторски услуги	-	3
Възнаграждения на лицензирани оценители	-	1
Комисионна по договор за обслужване	-	17
Изплатени хонорари одитен комитет 2020г./2021г.	-	4
Други разходи	3	5
	3	30

1.15. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Сделки с дъщерни предприятия:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Покупка на услуги		
С-но д-р за обслужване със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	-	17
	-	17

На 28 октомври 2021г. чрез Договор за покупко-продажба на дялове Сердика Пропъртис АДСИЦ-в ликвидация е продало собствените си 65/шестдесет и пет/ дяла, всеки от които с номинална стойност от по 1 000 лв, представляващи 100 % от капитала на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД на ВК Мениджмънт ЕООД за сумата от 75 хил.лв. Сумата по продажбата е постъпила по банковата сметка на дружеството в пълен размер на дата 29.10.2021г.

На 21 декември 2021г. е прекратен договорът с обслужващото дружество Сердика Пропъртис Консулт ЕООД, сключен на дата 15.12.2008г.

На 28 октомври 2021г. чрез договор за покупко-продажба на движими вещи Дружеството продаде материални запаси/стопански инвентар/ на стойност от 45 хил.лв. на ВК Мениджмънт ЕООД. Дружеството разполага с експертна оценка от независим оценител на активите за продажба с дата 01.06.2021г. за обща пазарна стойност от 45 хил.лв. Сумата от продажбата постъпи по банковата сметка на Дружеството в пълен размер на дата 29.10.2021г. Към 31.12.2021г. Дружеството не разполага с материални запаси.

1.16. Сделки с ключов управленски персонал

Ключов управленски персонал на дружеството е ликвидаторът. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	Към 19.01.2022 ‘000 лв.	Към 31.12.2021 ‘000 лв.
Разходи за възнаграждения на ликвидатора	-	61
Разходи за социални осигуровки	-	4
	-	65

1.17. Поети задължения, условни активи и пасиви.

Към 19.01.2022г. дружеството няма поети задължения, условни активи и пасиви, които следва да бъдат оповестени в крайния ликвидационен финансов отчет.

гр.София
27.01.2022г.

Ликвидатор:
/Десислава Христова Тотева/