Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	9 167	12		
ОББ АД	3 092			
Общо	**12 259**	**12**	**-**	**-**

1.17. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Задължения към свързани лица в групата	**6 440**	**1 797**
Задължения по доставки	520	1 743
Задължения по получени аванси	712	
Задължения по гаранции и депозити	165	54
Други задължения	5 043	
Задължения към свързани лица извън групата	**1 932**	**3 070**
Задължения по доставки	37	301
Задължения по получени аванси	1 855	2 717
Задължения по дивиденти	40	40
Задължения по гаранции и депозити		12
Задължения по доставки	**1 941**	**1 302**
Задължения по получени аванси	**1 250**	**4 325**
Други текущи задължения	**531**	**212**
Задължения по гаранции и депозити	520	202
Задължения по застраховки	11	9
Други задължения		1
Общо	**12 094**	**10 706**

1.18. Данъчни задължения

Вид	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Данък върху добавената стойност		320
Корпоративен данък	14	
Данък върху доходите на физическите лица	10	17
Данък върху разходите		2
Общо	**24**	**339**

1.19. Задължения към персонал

Вид	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Задължение към персонал	182	326
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски	77	92
Задължение към социално осигуряване	39	54
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски	12	16
Общо	**221**	**380**

1.20. Текущи провизии

Вид	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Провизии за правни задължения в т.ч.	**120**	**54**
Съдебни дела	95	54
По СМР	175	
Общо	**270**	**54**

В резултат на промяна настъпила в обстоятелствата имаме увеличение на вече начислени суми в размер на 32 хил.лева. През периода са нововъзникналите провизии по съдебни дела са в размер на 10 хил.лева и отписани в резултат на приключване на делото в полза на дружеството в размер на 1 хил.лева През периода е начислена провизия за задължение по приключили към 31.12.2009 строителни договори в размер на 175 хил.лева.

2. Отчет за доходите

2.1. Приходи

2.1.1. Приходи от продажби

Вид приход	2009 г.	2008 г.
Продажби на услуги в т.ч.	**1 006**	**1 501**
Продажби на услуги по настаняване	923	907
Продажби на услуги строителна лаборатория	83	82
Продажби на други услуги		512
Услуги по дългосрочни договори в т.ч.	**49 693**	**46 549**
Начислени на етап	63	1 008
Услуги по дългосрочнни договори	49 630	45 541
Други приходи в т.ч.	**736**	**872**
Продажби на материали	52	132
Продажби на наеми	524	660
Продажби на консумативи	53	
Продажба на производствени отпадъци	19	
Получени застрахователни обезщетения		25
Възстановени провизии за задължения		31
Възстановена обезценка на вземания	3	
Комисионни по банкови гаранции	6	
Монтаж земонтаж на кран	35	
Тръжни документи	3	
Други	41	24
Общо	**51 435**	**48 922**

2.1.3. Финансови приходи

Вид приход	2009 г.	2008 г.
Приходи от лихви в т.ч.	**467**	**1 267**
по търговски заеми	466	1 265
по сметки	1	2
Други финансови приходи		**5**
Общо	**467**	**1 272**

2.2. Разходи

2.2.1. Използвани суровини, материали и консумативи

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Основни материали за производство	4 326	11 887
Спомагателни материали	176	492
Горивни и смазочни материали	53	98
Резервни части		11

Инструменти		24
Работно облекло	2	5
Ел. енергия	78	76
Топлоенергия	86	84
Вода	14	14
Гуми	2	1
Консумативи превозни средства	6	6
Офис материали и консумативи		57
Канцеларски материали	16	27
Минерална вода	4	4
Други материали	20	
Общо	**4 783**	**12 786**

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Подизпълнители	36 479	34 083
Нает транспорт	174	56
Наета механизация	3 129	774
Наеми	105	65
Ремонти	15	
Реклама	717	20
Съобщителни услуги	58	78
Консултански и други договори	216	340
Граждански договори и хонорари	88	132
Застраховки	55	62
Данъци и такси	206	80
Охрана	133	80
Комисионни	121	103
Неустойки		173
Щети		24
Трудова медицина	3	3
Абонаменти	57	111
Лабораторни изпитвания	5	
Тръжни документи	19	
Копирни услуги	8	
Обучение	3	
Други разходи за външни услуги	29	22
Общо	**41 620**	**36 206**

2.2.3. Разходи за амортизации

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Разходи за амортизации на производствени	**392**	**399**
дълготрайни материални активи	392	399
Разходи за амортизации на административни	**184**	**147**
дълготрайни материални активи	159	132
дълготрайни нематериални активи	25	15
Общо	**576**	**546**

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала

Разходи за:	2009 г.	2008 г.
Разходи за заплати на в т.ч.	**1 462**	**2 550**
производствен персонал	257	368
административен персонал	1 205	2 182
Разходи за осигуровки на в т.ч.	**191**	**307**
производствен персонал	46	69
административен персонал	145	238
в т.ч. разходи по неизползвани отпуски	**64**	**89**
Общо	**1 653**	**2 857**

2.2.5. Обезценка на активи

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Разходи от обезценка на вземания	137	432
Общо	**137**	**432**

2.2.6. Други разходи

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Разходи за командиравки	18	19
Разходи представителни	11	42
Разходи за брак	5	2
Разходи за глоби и неустойки	454	21
Разходи за дарения		77
Разходи по изпълнителни дела		11
Провизии по съдебни дела	42	36
Провизии за задължения	183	22
Разходи без документ	1	12
Други разходи	7	3
Общо	**721**	**245**

2.2.7. Балансова стойност на продадени активи, изменения на запаси от продукция, капитализирани разходи и други

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Балансова стойност на продадени активи /нето/	**117**	**146**
Балансова стойност на продадени активи	117	146
Изменение на запасите от продукция /нето/	14	22
Изменение на запасите от продукция	14	22
Капитализирани разходи за активи	(145)	(2 337)
Общо	**(14)**	**(2 169)**

2.2.8. Финансови разходи

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Разходи за лихви в т.ч.	**862**	**905**
по заеми от финансови предприятия	817	759
по лизингови договори	43	71
по търговски задължения		48
други	2	27
Отрицателни курсови разлики	**3**	**4**
Други финансови разходи	**132**	**49**
Общо	**997**	**958**

2.2.9. Резултат от освобождаване от нетекущи активи

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Резултат от освобождаване от имоти, машини, съоръжения	-	**2 787**
Балансова стойност на отписани активи	1	304
Приходи от освобождаване от активи	1	3 091
Общо	-	**2 787**

2.2.10. Разход за данъци

Съгласно действащото законодателство печалбите се облагат с корпоративен данък в размер 10%. За изчисляване размера на отсрочените данъци е ползвана ставка 10%, която се очаква да е валидна при обратното проявление.

Вид разход	2009 г.	2008 г.
Данъци от печалбата	248	272
Други	1	-41
Общо	**249**	**231**

Компоненти	31 декември 2009			31 декември 2008		
	данъчна основа	% корпо ративен данък	данък	данъчна основа	% корпо ративен данък	данък
Печалба/загуба преди разходи за данъци	1 429	10%	143	1 120	10%	113
Суми по данъчна декларация	1 054		91	1 546		154
Сума на увеличенията по данъчна декларация	2 118	10%	197	3 301	10%	330
Сума на намаленията по данъчна декларация	(1 064)	10%	(106)	(1 755)	10%	(176)
Печалба/загуба за данъчно облагане	2 483		248	2 666		267
Печалба/загуба за изчисляване на разход за данък	2 483		248	2 666		267
в.т.ч за сметка на печалба/загуба в отчет за доходите	2 483	10%	248	2 666	10%	267

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Договори за строителство

Договори в процес на изпълнение	Възникнали разходи по договора	Признати печалби намалени с признати загуби	Приходи по договора	Междинни плащания (фактурирани приходи и аванси)	Брутна сума дължима от клиента за работа по договора (вземания признати като актив)	Брутна сума дължима на клиента за работа по договора
k1	k2	k3	k4 = k2 + k3	к5	k6 = k4 - k5	k7 = k5 - k4
ФАБРИКА ЗА КЕРАМИЧНИ ПЛОЧИ КЕРОС - РУСЕ	8,843	(408)	8,435	8,435	-	-
ОФИС СГРАДА УЛ.СОФРОНИИ ВРАЧАНСКИ	804	42	846	846	-	-

МНОГОФУНЦИОНАЛЕН ЦЕНТЪР ХЕРМЕС ПАРК	31,314	613	31,927	31,927	-	-
ЗАВОД ЗА ГИПСОВИ ПЛОСКОСТИ КНАУФ ГРУБ СТРОЕЖ	3,452	418	3,871	3,871	-	-
ЗАВОД ЗА ГИПСОВИ ПЛОСКОСТИ КНАУФ ОТВОДНЯВАНЕ	710	101	811	811	-	-
МОЛ ПЛЕВЕН ГРУБ СТРОЕЖ	15,717	1,081	16,798	16,972	-	174
МОЛ ПЛЕВЕН ДОВЪРШИТЕЛНИ	2,287	261	2,548	3,245	-	698
МНОГОФУНКЦИОНАЛНА СГРАДА СЕРДИКА	9,509	1,273	10,782	10,782	-	-
СОДОВ ЗАВОД ДЕВНЯ ОТСТРАНЯВАНЕ НА ЕКОЛОГИЧНИ ЩЕТИ	6,802	277	7,079	7,222	-	144
СГРАДА ДИАНАБАД УЛ.Г.М.ДИМИТРОВ	117	12	129	129	-	-
РЕКОНСТРУКЦИЯ 4 ЕТАЖ СЪДЕБНА ПАЛАТА СОФИЯ	37	-	37	403	-	366
БУЛ.АЛ.МАЛИНОВ - ЛОТ3	2,250	44	2,294	2,294	-	-
АСФАЛТОВИ РАБОТИ БУЛ.КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ	357	17	374	374	-	-
ПЪТНИ И АСФАЛТОВИ РАБОТИ ИХТИМАН ЗАПАД	87	0	87	87	-	-
ПЛОЩАДКА В Ж.К.ДРУЖБА АСФАЛТОВИ РАБОТИ	73	3	76	81	-	5
ОБХОДЕН ПЪТ МЕСТНОСТ НОВА МАХАЛА	27	(2)	25	25	-	-
ВЕЛО АЛЕЯ НДК	956	39	994	994	-	-
КРЪСТОВИЩЕ Д.ПЕШЕВ ОБИКОЛНА	47	2	49	49	-	-
КРЪСТОВИЩЕ БУЛ.ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ И Д.ПЕШЕВ	58	2	60	60	-	-
КРЪГОВО КРЪСТОВИЩЕ АЛ.ПУШКИН-ПОП АНДРЕЕВ	23	(1)	22	22	-	-
ИЗГРАЖДАНЕ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ НА ПРИЛЕЖАЩА ИНФРАСТРУКТУРА	2,642	1,320	3,961	4,283	-	322
ВЕЛО АЛЕЯ ПЛ.МАКЕДОНИЯ ДО СПИРКА ШЕПКА	1,018	41	1,059	1,059	-	-
ПОДМЯНА ВОДОПРОВОД БАЗА ДРУЖБА	126	-	126	126	-	-

С.КРИВИНА РЕХАБИЛИТАЦИЯ ПЪТНИ ВРЪЗКИ	1,012	38	1,050	1,050	-	-
Т-ОБРАЗНО КРЪСТОВИЩЕ СИТНЯКОВО	1,111	53	1,164	1,181	-	18
ЛОТ 1 ХРИСТО БОТЕВ ТРУДОВЕЦ	4	(4)	-	200	-	200
ЛОТ 2 ЧЕРНИШ И ТУНДЖА ТРУДОВЕЦ	3	(3)	-	130	-	130
БЛАГОУСТРОЙСТВЕНИ ДЕЙНОСТИ ТРУДОВЕЦ Р.КАСИЦА	3	(3)	-	17	-	17
ОФИСНО ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР ВРАНА ЛОЗЕН	251	71	322	322	-	-
ЛЕТИЩЕ СОФИЯ	1,895	46	1,940	1,940	-	-
Всичко строителни договори	**91,535**	**5,333**	**96,868**	**98,942**	**-**	**2,073**

2. Свързани лица и сделки със свързани лица
Дружеството оповестява следните свързани лица:
Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД
БАЛТО - СЛАВИК ВЕНЧЪРС ЛИМИТЕД - МАЛТА

Дъщерни предприятия на предприятието

- **СОФСТРОЙ ТРЕЙС ООД**
- **СОФСТРОЙ ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД**
- **СОФСТРОЙ КЪНСТАКШЪН ЕООД**
- **СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД**
- **СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД**
- **ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД**
- **ПИКСТРОЙ ООД**
- **ДРУЖЕСТВО ПО ЗЗД КОНСОРЦИАЛНО СДРУЖЕНЕ ТРУДОВЕЦ**
- **ДРУЖЕСТВО ПО ЗЗД СДРУЖЕНИЕ СОФСТРОЙ НЕОСТРО**

Ключов ръководен персонал на предприятието:

I.Надзорен съвет
Константин Ненов
Джей Джонстън
Владимир Денчев
Ангел Гяуров
II.Управителен съвет
Председател - Митко Митев
Член – Светослав Войнски
Член – Розалин Салчев
Ключов ръководен персонал на предприятието майка или контролиращото лице:
Прокурист – Иван Денчев Ненков
Изпълнителен директор – Иво Прокопиев
Изпълнителен директор – Константин Ненов
Член на колективен орган на управление – Станимир Кръстев

Продажби на свързани лица в групата

Клиент	Вид сделка	2009 г.	2008 г.
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	услуги	38	410
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	наеми	36	16
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	материали		1
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	услуги	30	127
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	неустойка		107
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	наеми и консумативи	6	287
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	материали		10
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	услуги по настаняване	22	40
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	продажба на ДМА	1	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	наеми и консумативи	23	103
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	услуги	7	55
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	материали	29	29
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	услуги по настаняване	4	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	комисионни по банкови гаранции	5	
СОФСТРОЙ ТРЕЙС ООД	комисионни по банкови гаранции	1	3
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	наеми и консумативи	212	56
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	услуги по настаняване	12	4
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	услуги	1	
КОНСОРЦИАЛНО СДРУЖЕНИЕ ТРУДОВЕЦ	продажба на строителтни услуги	37	
Общо		**464**	**1 248**

Продажби на свързани лица извън групата

Клиент	Вид сделка	2009 г.	2008 г.
СОФИЯ СЕНТРЪЛ ПАРК ЕАД	продажба на строителни услуги		1 319
СПЕКТЪР НЕТ ЕАД	наеми и консумативи	7	
БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ ЕООД	продажба на строителни услуги	194	1 340
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ ВАРНА ЗАПАД АД	продажба на строителни услуги	7 073	5
АЛФА ДИВЕЛОПМЪНТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	продажба на строителни услуги	323	
ЕКОАГРО СЪРВИСИЗ ЕООД	продажба на строителни услуги	784	
ЛЕНДМАРК ИЗТОК ТАУЪР ЕООД	продажба на строителни услуги	129	
Общо		**8 510**	**2 664**

Покупки от свързани лица в групата

Доставчик	Вид сделка	2009 г.	2008 г.
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	покупка на материали		2 781
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	наеми		2
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	покупка на ДМА		997
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	покупка на строителни услуги	6 988	16 450
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	покупка на материали	41	61
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	наеми и консумативи	5	12
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	нает транспорт и наета механизация	13	
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	покупка на ДМА		151
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	покупка на услуги		8
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	покупка на строителни услуги	9 926	12 148
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	арматурна заготовки	102	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	покупка на ДМА		71
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	наеми	24	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	нает транспорт	3	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	покупка на материали	341	3

СОФСТРОЙ ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД	проектански услуги	22	14
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	покупка на строителни услуги	257	282
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	покупка на материали	179	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	нает транспорт	31	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	наета механизация	32	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	товаро-разтоварни	57	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	консултански услуги	1	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	наеми	13	
Общо		**18 035**	**32 980**

Покупки от свързани лица извън групата

Доставчик	Вид сделка	2009 г.	2008 г.
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД	покупка на ДМА	1	110
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД	покупка на материали	1	35
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД	покупка на услуги	41	76
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД	покупка на строителни услуги		120
СПЕКТЪР НЕТ ЕАД	покупна на услуги	12	13
СОФИЯ СЕНТРЪЛ ПАРК ЕАД	неустойка		173
СОФИЯ СЕНТРЪЛ ПАРК ЕАД	покупкана строителни услуги		18
ОГНЕУПОРНИ ГЛИНИ АД	покупка на материали	293	
КАОЛИН МИНЕРАЛ ООД	наеми и консумативи		3
КАОЛИН АД	наета механизация	2 977	5
КАОЛИН АД	покупка на материали	2 102	273
КАОЛИН АД	нает транспорт	130	
КАОЛИН АД	лабораторни изпитвания	1	
КАОЛИН АД	покупка на строителни услуги	7	
КАОЛИН АД	други услуги	3	
ЙОВЕТА ГЛАС ЕАД	покупка на строителни услуги	185	
ИВЕНТА ДМС ЕАД	неустойка	361	
АЛФА ДИВЕЛПМЪНТС МИНИДЖМЪНТ ЕООД	консултански услуги	31	
АЛФА ПРОПЪРТИ 1 АДСИЦ	наеми	6	
Общо		**6 151**	**826**

Вземания от свързани лица в групата

Клиент	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	45	2 470
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	20	288
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	397	1 001
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	23	28
Общо	**485**	**3 787**

Вземания от свързани лица извън групата

Клиент	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
СОФИЯ СЕНТРЪЛ ПАРК ЕАД	3	51
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД		10
КАОЛИН АД		625
ЙОВЕТА ГЛАС ЕАД	12	
ЕКОАГРО СЪРВИСИЗ ЕООД	25	
АЛФА ДИВЕЛПМЪНТС МИНИДЖМЪНТ ЕООД	44	
Общо	**84**	**686**

Задължения от свързани лица в групата

Доставчик	31.12.2009 г.	Гаранции	31.12.2008 г.	Гаранции
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	614	219	161	
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД			33	
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	5 051		1 606	
СОФСТРОЙ ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД	4		2	
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	113		49	
ДРУЖЕСТВО ПО ЗЗД КОНСОРЦИАЛНО СДРУЖЕНЕ ТРУДОВЕЦ	309			
ДРУЖЕСТВО ПО ЗЗД СДРУЖЕНИЕ СОФСТРОЙ НЕОСТРО	403			
Общо	**6 494**		**1 851**	

Задължения от свързани лица извън групата

Доставчик	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
КАОЛИН АД		278
СПЕКТЪР НЕТ ЕАД	1	4
АЛФА ПРОПЪРТИ АДСИЦ 1	1 713	1 711
ИТЕЛИДЖЪНТ НЕТ ООД	3	31
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ ВАРНА ЗАПАД ЕООД	144	828
БИЗНЕСПАРК СОФИЯ ЕООД		178
ЦВЕТАНКА ИВАНОВА	40	40
ЙОВЕТА ГЛАС ЕАД	31	
Общо	**1 932**	**3 070**

Предоставени заеми на свързани лица в групата

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	1300000	3 months euribor +3%	31.12.2010	няма
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	5910500	3 months euribor +3%	31.12.2010	няма
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	300000	3 months euribor +3%	31.12.2010	няма

Салда по заеми предоставени на свързани лица в групата

Кредитополучател	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	1 167	4		
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	5 641	96		
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	146			
Общо	**6 954**	**100**	**-**	**-**

Начислени приходи от лихви по заеми предоставени на свързани лица в групата

Кредитополучател	Вземане към 31.12.2008 г.	Начислени през 2009 г.	Получени през 2009 г.	Вземане към 31.12.2009 г.
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	17	174	191	-
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	9	83	88	4
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	5	130	39	96
СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД	7	79	86	-
Общо	**38**	**466**	**404**	**100**

Предоставени заеми на свързани лица извън групата

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД	1	8%	04.11.2009	няма

Салда по заеми на свързани лица извън групата

Кредитополучател	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД	1			
Общо	**1**	-	-	-

Салда по вземания придобити чрез цесия

Контрагент	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	1 574			
Общо	**1 574**	-	-	-

Доход на ключов ръководен персонал

Вид	Начислени суми за:
	възнаграждения и осигуровки за периода
Управителен съвет	38
Надзорен съвет	13
Управител	179
Общо:	230

3. Управление на капитала

Вид	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	**20,643**	**15,091**
Заеми от банки	12,271	10,224
Задължения към свързани предприятия	8,372	4,867
Намален с: **паричните средства и парични еквиваленти**	**(56)**	**(262)**
Нетен дългов капитал	**20,587**	**14,829**
Общо собствен капитал	28,029	16,968
Общо капитал	**48,616**	**31,797**
Съотношение на задлъжнялост	**0.42**	**0.47**

4. Финансови рискове

Кредитен риск

31.12.2009 г.	Просрочени		С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	Общо
Нетекущи активи	-	-	-	230	-	-	230
Нетекущи търговски и други вземания				230			230
Текущи активи	124	-	10	7,824	-	8,629	16,587
Текущи финансови активи от свързани лица						8,629	8,629
Текущи търговски и други вземания от свързани лица				569			569
Текущи търговски и други вземания	195		302	7,255			7,752
Текущи търговски и други вземания-обезценка	(71)		(292)				(363)
Общо финансови активи	124	-	10	8,054	-	8,629	16,817

Ликвиден риск

31.12.2009 г.	на виждане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	1-2 г.	3-5 г.	над 5 г.	Общо
Нетекущи активи	-	-	-	-	-	162	-	68	230
Нетекущи търговски и други вземания						162		68	230
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	-	263	45	47	355
Нетекущи финансови пасиви						146	13		159
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица						7		47	54
Нетекущи търговски и други задължения						110	32		142
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(101)	(45)	21	(125)
Комулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(101)	(146)	(125)	(125)
Текущи активи	56	158	318	-	16,111	-	-	-	16,643
Текущи финансови активи от свързани лица					8,629				8,629
Текущи търговски и други вземания от свързани лица					569				569
Текущи търговски и други вземания		158	318		6,913				7,389
Парични средства и парични еквиваленти	56								56
Текущи пасиви	-	312	3,313	5,671	15,338	-	-	-	24,634
Текущи финансови пасиви		312	3,313	5,671	3,244				12,540
Текущи търговски и други задължения към свързани лица					8,372				8,372
Текущи търговски и други задължения					3,722				3,722
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	56	(154)	(2,995)	(5,671)	773	-	-	-	(7,991)

Комулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	56	(98)	(3,093)	(8,764)	(7,991)	(7,991)	(7,991)	(7,991)	(7,991)
Общо финансови активи	56	158	318	-	16,111	162	-	68	16,873
Общо финансови пасиви	-	312	3,313	5,671	15,338	263	45	47	24,989
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	56	(154)	(2995)	(5,671)	773	(101)	(45)	21	(8,116)
Общо Комулативен ликвиден дисбаланс	56	(98)	(3093)	(8764)	(7991)	(8092)	(8137)	(8116)	(8,116)

Лихвен риск

31.12.2009 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
Нетекущи активи	**230**	**-**	**-**	**230**
Нетекущи търговски и други вземания	230			230
Нетекущи пасиви	**196**	**159**	**-**	**355**
Нетекущи финансови пасиви		159		159
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	54			54
Нетекущи търговски и други задължения	142			142
Излагане на дългосрочен риск	**34**	**(159)**	**-**	**(125)**
Текущи активи	**9,588**	**7,054**	**1**	**16,643**
Текущи финансови активи от свързани лица	1,574	7,054	1	8,629
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	569			569
Текущи търговски и други вземания	7,389			7,389
Парични средства и парични еквиваленти	56			56
Текущи пасиви	**12,094**	**12,540**	**-**	**24,634**
Текущи финансови пасиви		12,540		12,540
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	8,372			8,372
Текущи търговски и други задължения	3,722			3,722
Излагане на краткосрочен риск	**(2,506)**	**(5,486)**	**1**	**(7,791)**
Общо финансови активи	**9,818**	**7,054**	**1**	**16,873**
Общо финансови пасиви	**12,290**	**12,699**	**-**	**24,989**
Общо излагане на лихвен риск	**(2,472)**	**(5,645)**	**1**	**(8,116)**

Анализ на чувствителност към изменения на лихвени %	
Ефект върху печалба/загуба нето от данъци	**31.12.2009 г.**
При увеличение на лихвени нива с 0.5%	(87)
При намаление на лихвени нива с 0.5%	87

Валутен риск

31.12.2009 г.	в EUR	в BGN	Общо
Нетекущи активи	**-**	**230**	**230**
Нетекущи търговски и други вземания		230	230
Нетекущи пасиви	**159**	**196**	**355**
Нетекущи финансови пасиви	159		159
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица		54	54
Нетекущи търговски и други задължения		142	142
Излагане на дългосрочен риск	**(159)**	**34**	**(125)**

Текущи активи	**10**	**16,633**	**16,643**
Текущи финансови активи от свързани лица		8,629	8,629
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		569	569
Текущи търговски и други вземания		7,389	7,389
Парични средства и парични еквиваленти	10	46	56
Текущи пасиви	**17,583**	**7,051**	**24,634**
Текущи финансови пасиви	12,540		12,540
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	5,043	3,329	8,372
Текущи търговски и други задължения		3,722	3,722
Излагане на краткосрочен риск	**(17,573)**	**9,582**	**(7,991)**
Общо финансови активи	**10**	**16,863**	**16,873**
Общо финансови пасиви	**17,742**	**7,247**	**24,989**
Общо излагане на валутен риск	**(17,732)**	**9,616**	**(8,116)**

5. Корекция на грешки

Вид грешка	Сума
Непризнат разход брутен размер	(1)
Корекция отсрочен данък предходен период	3
Общо	**2**

6. Ключови приблизителни оценки и преценки на ръководството с висока несигурност

В настоящи финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

6.1. Обезценка на на материални запаси

Към края на отчетния период ръководството прави преглед на наличните материални запаси – материали, продукция, стоки, за да установи дали има такива, на които нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата им стойност. При този преглед към 31.12.2009 г. не са установени индикации за обезценка на материални запаси.

6.2. Обезценка на вземания

Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания.

Обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация.

След изтичане на обичайният или конкретно договорен период, ръководството прави преглед на цялата експозиция на клиента и преценява наличието на условия за обезценка. Тези обстоятелства се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от една година се третират като несъбираеми и се обезценяват, доколкото се преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

6.3.Признаване на приходи по договори за строителство (дългосрочни договори за услуги)

Към края на отчетния период, ръководството на дружеството извършва преглед на незавършените строителни договори/дългосрочни договори за услуги, чрез метода процент на завършеност (определяне на фактически извършените работи). На базата на този преглед се правят най добрите приблизителни оценки за извършените работи и определяне етапа на завършеност на договорите.

Приблизителна оценка на приходите към 31.12.2008 г. – 1008 хил.лева
Отклонение на приблизителната оценка към 31.12.2009 г. – 4 хил.лева

6.4. Обезценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване

През периода не са налице условия за обезценка на на имоти, машини, съоръжения и оборудване, поради което такава не е извършена.

6.5.Актюерски оценки

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери, базирани на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор, които предположения са преценени от ръководството като разумни и уместни за дружеството.

7. Условни активи и пасиви

Условни активи и пасиви свързани със съдебни дела

По търговско дело № 1364 по описа на СГС, VI-10 състав за 2005г. е предявен отрицателен установителен иск от "В и К" АД за прогласяване на нищожност на сделка с акции с емитент "Общинска банка"АД срещу : "Общинска банка"АД, "Софстрой"АД и "Мах -2003" ЕООД. При която сделка ищецът е продал акции на емитента "Софстрой" АД. В последствие "Софстрой" АД продава същите акции на "Мах-2003" ЕООД. При евентуално уважаване на иска, ищецът ще претендира собствеността върху процесните акции. При това развитие на настоящето делото не би могло да възникнат финансови претенции между страните. Финансови интереси биха могли да възникнат при евентуално предявяване на насрещни искове от страна на "Софстрой" АД срещу ищеца – „В и К" АД за връщане на платената цена на акциите, както и при евентуален иск от страна на "Мах-2003"ЕООД срещу "Софстрой"АД за връщане на платената цена по сделката между последните две дружества. Юристите на дружеството считат че, са налице основания, въз основа на които може да се твърди, че има вероятност искът на ищеца "В и К" АД да бъде отхвърлен.

Издадени запис на заповеди за обезпечение на задължения на Софстрой АД	
Издадени в полза на	Сума
БАЛКАН СТАР СЪРВИСИЗ АУТО - 286	62 301.64 EUR
ДСК АУТО ЛИЗИНГ - 000339E1	14425.44 EUR
ДСК АУТО ЛИЗИНГ - 000339D1	79086.89 EUR
ДСК ЛИЗИНГ - 000531B1	96822.04 EUR
ДСК АУТО ЛИЗИНГ - 000339B1	21060.73 EUR
ДСК АУТО ЛИЗИНГ - 000339C1	15097.44 EUR
ДСК АУТО ЛИЗИНГ - 000339A1	11345.34 EUR

Авалирани запис на заповед от Софстрой АД за обезпечаване на задължения на трети лица		
Издател на Запис на заповед	Предоставена на	сума
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	УНИ КРЕДИТ ЛИЗИНГ - C-SFSTR-3-001	1 653 794.88EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522A1	241 128,71 EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522B1	96 714,90 EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522C1	24 976,61 EUR

СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522D1	36 736,94EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522E1	24 088,13EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛИЗИНГ - 000522F1	18 212.03 EUR
СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД	ДСК ЛУТО ЛИЗИНГ - 000340B1	18 987,40 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535F1	354 948.92 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535H1	131 945.68 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535J1	131 945.68 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535I1	131 945.68 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535D1	24 976.62 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535G1	395 837.03 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛУТО ЛИЗИНГ - 000508A1	19 771.73 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535E1	401 355.67 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535C1	712 579.89 EUR
СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	ДСК ЛИЗИНГ - 000535B1	178 883.39 EUR

Предоставени договорни ипотеки за обезпечаване на задължения на Софстрой			
Предоставена на	за обезпечаване на	Вид	Сума
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договорни ипотеки на имоти собственост на Софстрой Бетон ЕАД	2 467 740 EUR
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договорни ипотеки на имоти собственост на Софстрой Кънстракшън ЕООД	4 583 928 EUR
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договорни ипотеки на имоти собственост на ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД	7 774 300 BGN
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договорни ипотеки на имоти собственост на СОФСТРОЙ АД АД	9 569 595 EUR
ОББ	Кредит за оборотни средства без revolвиране в размер на 2 100 000 EUR	Договорни ипотека втора на имоти собственост на ЗС Перник АД	3 068 166 EUR
ОББ	Кредит за оборотни средства без revolвиране в размер на 2 100 000 EUR	Залог по реда на ЗОЗ върху съвкупност от КМА бственост на Софстрой Бетон ЕАД	292 300 BGN
ОББ	Кредит за оборотни средства без revolвиране в размер на 2 100 000 EUR	Договорни ипотеки на имоти собственост на СОФСТРОЙ АД АД	871 240 EUR

Предоставени залози за обезпечаване на задължения на Софстрой			
Предоставена на	за обезпечаване на	Вид	Сума
ОББ	Кредит за оборотни средства без revolвиране в размер на 2 100 000 EUR	Залог по реда на ЗОЗ върху съвкупност от КМА	604 290 BGN

СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Предоставен особен залог на вземания по договори за изпълнение на проекти	86 175 411.88 BGN
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт усвоим за издаване на банкови гаранции 2 000 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой АД	803 000 BGN

Обезпечения ипотеки в полза на трети лица за обезпечаване на задължения

Предоставена от	за обезпечаване на	Вид	Сума
СОФСТРОЙ АД	Кредит получен от Токуда банк от Софстрой Кънстракшън"ЕООД	Учредена първа по ред ипотека върху недвижим имот находящ се на гр. София ,р-н Искър, местност НПЗ Искър-юг с площ 5186 кв.м., с планоснимачен номер 537 в квартал 25а собственост на Софстрой АД	1 161 600BGN
СОФСТРОЙ АД	Кредит получен от Юробанк и еф джи България АД от Софстрой Кънстракшън"ЕООД	Предоставен особен залог на вземания по сключени договори	640 000 EUR

Обезпечения залози от трети лица за обезпечаване на задължения на Софстрой АД

Предоставени на	за обезпечаване на	Вид	Сума
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт усвоим за издаване на банкови гаранции 2 000 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой Бетон ЕАД	4 070 000 BGN
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт усвоим за издаване на банкови гаранции 2 000 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой Кънстракшън ЕООД	291 000 BGN
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт усвоим за издаване на банкови гаранции 2 000 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой Механизация ЕООД	1 426 000 BGN
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой Кънстракшън ЕООД	285 551 EUR
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Особен залог върху машини и съоръжения собственост на Софстрой Механизация ЕООД	287 535 EUR

СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договор за поръчителство подписан от АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД	15 000 000 EUR
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД	Кредит овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции 9 500 000 EUR	Договор за поръчителство подписан от БАЛТО СЛАВИК ВЕНЧЪРС ЛИМИТИД МАЛТА	16 000 000 EUR

Издадени банкови гаранции от Софстрой АД				
Договор/контрагент	Учредена гаранция,обезпечение от контрагент		Сума на обезпечението	
ТАЛ ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	за гаранционен период	7 340.32	BGN
МОЛ ПЛЕВЕН	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	авансово плащане	216 211.19	BGN
ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ВАРНА ЗАПАД ЕООД	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	добро изпълнение	749 654.00	BGN
Министерство на регионалното развитие и благоустройство - МРРБ	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	авансово плащане	650 057.36	BGN
Министерство на регионалното развитие и благоустройство - МРРБ	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	за добро изпълнение	359 017.16	BGN
МОСВ	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	130 000.00	EUR
KAYI	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	авансово плащане	35 707.56	BGN
KAYI	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	добро изпълнение	64 053.43	BGN
Министерство на правосъдието	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	добро изпълнение	287 990.55	BGN
Кнауф България	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	гаранционен период	191 996.00	EUR
Бизнес парк София	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	гаранционен период	48 088.34	BGN
Бизнес парк София	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	гаранционен период	132 669.17	BGN

Министерство на околната среда и водите МОСВ	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	14 000.00	EURO
Дока България	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	добро изпълнение на задълженията за плащане на дължима сума	473 645.34	BGN
ОБЩИНА ПЕРНИК	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	30 000.00	BGN
ОБЩИНА ПЕРНИК	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	9 950.00	BGN
Министерство на финансите	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в общественева поръчка	11 700.00	BGN
Община Горна Оряховица	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	27 559.00	BGN
Община Горна Оряховица	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	9 738.00	BGN
Община Странджа	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	5 000.00	BGN
Пристанищна инфраструктура	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	участие в обществена поръчка	150 000.00	BGN
ОМВ БЪЛГАРИЯ ООД	Банкова гаранция издадена от СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК АД за	добро изпълнение на задълженията за плащане на дължима сума	90 000.00	BGN

Ангажименти в полза на трети лица за обезпечаване на задълженията		
Съдлъжник	по:	Сума
СОФСТРОЙ АД	Кредит получен от Токуда банк от Софстрой Кънстракшън"ЕООД	401 000BGN
СОФСТРОЙ АД	Кредит получен от „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ" АД от Софстрой Кънстракшън"ЕООД	591 655.27 BGN
СОФСТРОЙ АД	Кредит получен от "Сосиете женерал Експресбанк" АД от Заводски строежи"	2 700 000 BGN

8. Събития след края на отчетния период

До датата на одобрение на финансовия отчет не са настъпили коригиращи и некоригиращи събития.

9. Действащо предприятие

Ръководството на дружеството счита, че предприятието е действащо и ще остане действащо , няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

10. Оповестяване съгласно законови изисквания

Начислените в годината суми за услугите, предоставени от регистрираните одитори на дружеството са:

- за независим финансов одит на индивидуалния финансов отчет в размер на 8 хил. лв.
- за независим финансов одит на консолидирания финансов отчет в размер на 6 хил. лв.
- за семинар в размер на 1 хил. лв.

Дружеството не е получило данъчни консултации от регистрираните одитори.

11. Финансови показатели

№	Показатели	2009 г.	2008 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	36 131	19 418	16 713	86%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	17 471	20 193	(2 722)	-13%
3	Активи държани за продажба	-	-	-	-
4	Материални запаси	665	1 289	(624)	-48%
5	Краткосрочни вземания	8 121	8 227	(106)	-1%
6	Краткосрочни финансови активи	8 629	10 415	(1 786)	-17%
7	Парични средства	56	262	(206)	-79%
8	Обща сума на активите	53 602	39 611	13 991	35%
9	Собствен капитал	28 029	16 968	11 061	65%
10	Финансов резултат	1 180	889	291	33%
11	Дългострочни пасиви	424	616	(192)	-31%
12	Краткосрочни пасиви	25 149	22 027	3 122	14%
13	Обща сума на пасивите	25 573	22 643	2 930	13%
14	Приходи общо	51 902	50 194	1 708	3%
15	Приходи от продажби	51 435	48 922	2 513	5%
16	Разходи общо	50 473	51 861	(1 388)	-3%

№	Коефициенти	2009 г.	2008 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.04	0.05	(0.01)	-20%
2	На активите	0.02	0.02	(0.00)	-2%
3	На пасивите	0.05	0.04	0.01	18%
4	На приходите от продажби	0.02	0.02	0.00	26%
	Ефективност:				
5	На разходите	1.03	0.97	0.06	6%
6	На приходите	0.97	1.03	(0.06)	-6%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0.69	0.92	(0.22)	-24%
8	Бърза ликвидност	0.67	0.86	(0.19)	-22%
9	Незабавна ликвидност	0.35	0.48	(0.14)	-29%
10	Абсолютна ликвидност	0.00	0.01	(0.01)	-81%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	1.10	0.75	0.35	46%
12	Задлъжнялост	0.91	1.33	(0.42)	-32%

12. Събития след издаване на финансовия отчет

Управителния съвет е одобрил финансовия отчет на дружеството за годината завършваща на 31.12.2009 година с дата 03.02.2010 и го е предоставил на независимите одитори за изразяване на одиторско мнение. Независимите одитори са издали доклад върху финансовия отчет с дата 18.02.2010 година. На 11.03.2010 година в деловодството на дружеството е постъпил анекс към договор с Рекламна Агениция Интер Медия ЕТ, по силата на който е предоставена отстъпка по изплатена и призната на разход за рекламни услуги сума в размер на 476 хил.лева, която намалява признатите разходи за 2009 година. Поради съществеността на сумата ръководството взе решение за вписване на необходимитѐ корекции във финансовият отчет към 31.12.2009 година. Настоящия финансов отчет ще бъде предоставен на независимите одитори за изразяване на мнение и всички лица, на които сме предоставили финансовият отчет одобрен от нас на дата 03.02.2010 година.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2009 г.

на

СОФСТРОЙ АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 15.03.2010 г. НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

15.03.2010 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование СОФСТРОЙ АД

Предмет на дейност – проучване, проектиране, инженерингови услуги и изграждане на жилища, обществени сгради, търговски и производствени обекти по монолитен, сглобяем и смесен способ в страната и чужбина, изграждане на всякакъв вид инфраструктурни обекти, включително, строителство и ремонт на пътища от всяка категория и автомагистрали, както и аеропистн, предприемаческа дейност – покупка и продажба на недвижима собственост, производство на строителни материали, разтвори, метални изделия, стоманобетонови елементи, дограма и други строително – технологични услуги със специализирана механизация, транспортни и спедиторски услуги, вътрешна и външнотърговска дейност, обучение на изпълнителски кадри за строителство и други дейности, непротиворечащи на закона.

Изпълнителен член на УС – Митко Тенев Митев
Регистриран офис - гр.София, кв."Триадица", ул."Метличина поляна"15, ет.2

Правни консултанти –Екатерина Бояджиева

Обслужваща банка –

СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПЕРСБАНК ЕАД
ОББ АД
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД

Одитор – ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС; МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно 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

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Управителния съвет, Надзорен съвет , договори за управление и контрол

През 2009 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи - членовете на УС и НС, по договори за управление и контрол възлиза на 224 259 лева. Осигуровките върху възнагражденията са 5 824 лева.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на УС

Членовете на УС и НС не притежават акции на дружеството. За членовете на УС и НС не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на УС като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Митко Тенев Митев – Изпълнителен член на УС, не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, член е на съвета на директорите на ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД и СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД, управител е на СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД, СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД управител е на ГРАДИНСКИ ЦЕНТЪР ООД и притежава над 25% от капитала на ГРАДИНСКИ ЦЕНТЪР ООД

Светослав Христов Войнски – Член на СД и Изпълнителен директор не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, управител е на ПИКСТРОЙ ООД и „ХРИС-96"ЕООД и притежава 100% от капитала на ХРИС-96 ЕООД / ф.д. No 9070/1997 при СГС/.

Розалин Ганев Салчев - Член на УС, не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, член е на Съвета на директорите на ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД и не притежава повече от 25% от капитала на други дружества.

Информация, относно участието на членовете на НС като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Константин Василев Ненов – Член на НС

АЙДИАС УЕЛКЪМ.КОМ АД, гр. София, ул. Иван Вазов №30 – Изп. Директор ЕИК: 13030067
АЛФА КРЕДИТ АДСИЦ гр. София, ул. Иван Вазов №30 - Изп. Директор ЕИК: 17514529
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД, гр. София, ул.Иван Вазов №30 - собственик на 24.999 % и Изп. Директор ЕИК 130110044
БРП ИНВЕСТ ООД, ЕИК 131429963, гр. София, ул.Иван Вазов №30 – Управител
БУЛБРОКЪРС АД, гр. София, ул. Иван Вазов №30, ЕИК 115152520 – Изп. Директор
ДУНАВСКИ ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК АД гр. София, ул. Шейново №7, ЕИК 131383252 - Председател на СД
ЕВА ПРОПЪРТИС ЕООД, гр. София, ул. Лескова гора № 18, ЕИК: 175340060 - Собственик и Управител
ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ВАРНА - ЗАПАД ЕООД, гр. Девня, Промишлена зона, ЕИК: 103827878 - Управител.
КАОЛИН АД, гр. Сеново, ул. Дъбрава №8, ЕИК 827182866 - Член на НС
КЕРАМИЧНИ МАТЕРИАЛИ ЕООД, гр. София, ул.Иван Вазов № 30, ЕИК :131050301 - Управител
СОЛАРПРО АД, гр. София, ул.Борово № 52, бл. 2, вх. Г, ЕИК: 175413899 – Председател на СД.
АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ АД, ЕИК 200671745 – Член на СД

Джей Александър Джонстън – Член на НС

ПРИСТА ОЙЛ ЕАД – гр. София, ул. Лайош Кошут № 9, ЕИК 121516626 - Управляващ
АЛФА ЦЕНТЪР ООД – гр. София, ул. Шейново № 7, ЕИК 175083000 - Управляващ
АРКО ТАУЪРС АДСИЦ – гр. София, кв. Витоша, ул. Константин Петканов № 4, ЕИК 175240206 – Управляващ
АРКО РИЙЛ ИСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД МЛАДОСТ IV БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, СГРАДА 8, ЕИК 200946472 - Управляващ
БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ ЕООД – гр. София, МЛАДОСТ IV БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, СГРАДА 5, вх.А, ет.2, ЕИК 121891804 – Управляващ
СИНГУЛАР – АДСИЦ, кв. ВИТОША, ул. КОНСТАНТИН ПЕТКАНОВ № 4, ЕИК 175240206 – Член на СД

Владимир Денчев Денчев – Член на НС
ЙОВЕТА ГЛАС ЕАД - Област Разград; Община Лозница; ПК 7290; Населено място гр. Лозница; ул. Н. Й. ВАПЦАРОВ 11, ЕИК 116592630 – Член на СД

Ангел Стефанов Гяуров – Член на НС
СОФИЯ ШЕЛТЪР ПРОПЪРТИЗ ЕООД – София, БУЛ. ЧЕРНИ ВРЪХ № 20, ЕИК 131421557 – Управител
ПИРАЛКО ООД - област Стара Загора, общ. Казанлък, гр.Казанлък, бул. РОЗОВА ДОЛИНА № 3Б ет.1 ап.8, ЕИК 123537925 – Съдружник 33,3%
БПС 14 ЕООД - гр. София; Район р-н Младост; Квартал МЛАДОСТ 4; УЛ.БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ №1;СГРАДА 8, Вход А; Ет. 7, ЕИК175355285 – Управител
БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ ЕООД - гр. София; Район р-н Младост; Квартал МЛАДОСТ 4; УЛ.БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ №1;СГРАДА 8, Вход А; Ет. 7, ЕИК 121891804 – Управител
БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД - гр. София; ж.к. МЛАДОСТ 4, БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, сграда 10 ет.2, ЕИК 175100649 – Управител

2. Учредяване , управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с Решение №1 от 11.07.1989г. на СГС по ф.д.№967/1989г.
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2009 г. акционерният капитал е 20 594 488лв., разпределен в 20 594 488 бр. акции с номинална стойност 1/един/ лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2008 год. е както следва:

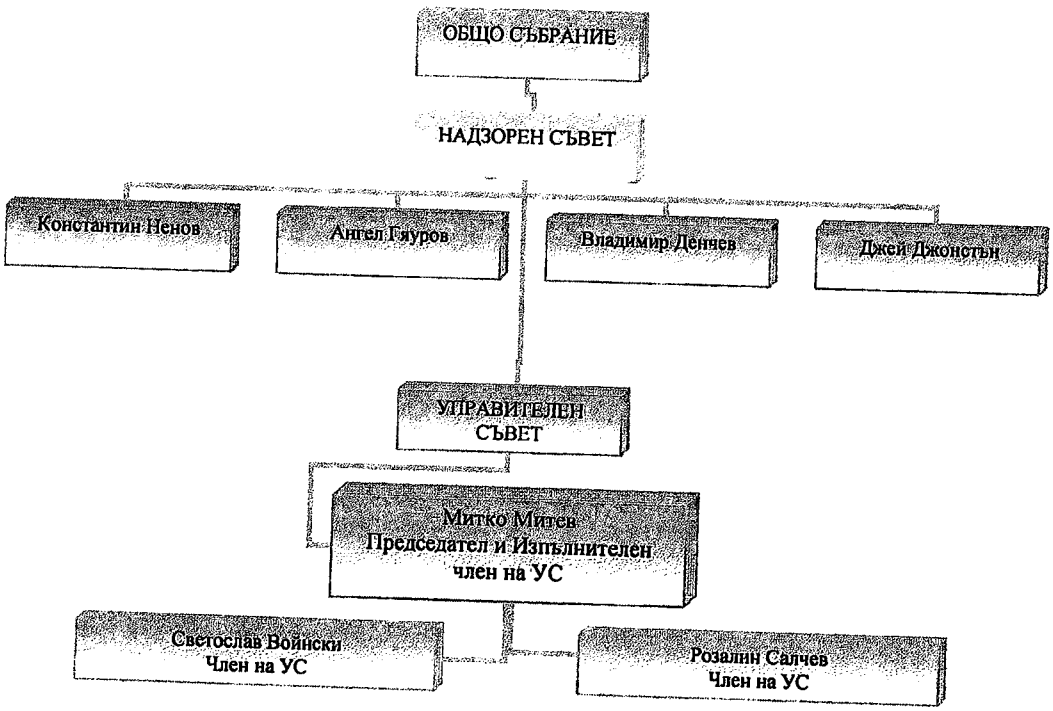
№ по ред	Акционери	Брой Акции	Относителен дял в %
1	ЦВЕТАНКА ИВАНОВА – 1 бр.	12'374	0,06
2	АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД	10'291'057	49.97%
2	БАЛТО - СЛАВИК ВЕНЧЪРС ЛИМИТЕД	10'291'057	49.97%
	ОБЩО Капитал		**100 %**

„Софстрой" АД има двустепенна система на управление със Надзорен и Управителен съвет състоящи се от: Надзорен съвет – 4 члена, а именно: Константин Ненов, Владимир Денчев Денчев, Ангел Стефанов Гяуров, Джей Джонстън; Управителен съвет – 3 члена, а именно: Митко Митев – Председател и изпълнителен член на УС, Светослав Войнски – член на УС и Розалин Салчев - член.

- Извършени промени :

1. На 31.08.2009г. е вписана промяна в Надзорния съвет, като членът на НС Иван Ненков и Джейсън Кук са заменени от Владимир Денчев и Ангел Гяуров.

2. На 04.01.2010г. е вписана промяна в Управителния съвет, като членът на УС Янко Кръндаров е заменен с Светослав Войнски



- Численост и структура на персонала

Към 31.12.2009 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 91 души, в това число по договор за управление 6 души.

	Списъчен брой на 31.12.2009	СреднаРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение	91	1247
Ръководни служители	11	1641
Аналитични специалисти	33	1899
Приложни специалисти	5	948
Квалифицирани производствени работници	12	638
Помощен персонал	14	884
Оператори на съоръжения, машини и транспортни средства	3	620
Нискоквалифицирани работници	13	466

- Свързани лица

Дружеството има съучастия в следните дружества:

ДРУЖЕСТВО	СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД				
	Акционер	брой акции	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	41 000	100	100%	Образувано през 2007 г с непарична вноска- апорт на дълготрайни активи. Увеличен е капитала с парична вноска през 2009.
	ОБЩО		4 100 000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД				
	Едноличен собственик на капитала	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	1 150 000	10	100%	Образувано през 2006 г.Увеличение на капитала през 2007г с непарична вноска-апорт на дълготрайни активи. Увеличен е капитала с парична вноска през 2009.
	ОБЩО		11 500 000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	СОФСТРОЙ ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД				
	Едноличен собственик на капитала	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	50	100	100%	Новообразувано дружество през 2007г с парична вноска в капитала.
	ОБЩО		5'000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД				
	Едноличен собственик на капитала	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	34 000	100	100%	Новообразувано дружество през 2008г с парична вноска в капитала. Увеличен е капитала с парична вноска през 2009.
	ОБЩО		3 400 000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	СОФСТРОЙ ТРЕЙС ООД				
	Съдружник	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	25	100	50%	Новообразувано дружество през 2007г с парични вноски в капитала
	ТРЕЙС СОФИЯ ЕАД	25	100	50%	
	ОБЩО		5'000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	ПИКСТРОЙ ООД				
	Съдружник	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ БЕТОН ЕАД	33	100	55%	Новообразувано дружество през 2007г с парични вноски в капитала
	АРЕКСИМ ООД	27	100	45%	
	ОБЩО		6'000	100,00%	

ДРУЖЕСТВО	БАЛКАН ООД				
	Съдружник	брой дялове	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	166	10	33,20%	
	ОБЩО		6'000		

ДРУЖЕСТВО	СВЕТА СОФИЯ АД				
	Акционер	брой акции	номинал (в лв.)	процент	Забележки
	СОФСТРОЙ АД	6000	1	0,12%	
	ОБЩО		6000		

На 16.01.2009 се подписа споразумение за консорциално сдружение „ТРУДОВЕЦ" между „СОФСТРОЙ" АД и „ПЪТСТРОЙ 92" АД. Водещ партньор с превалиращи управленски права е „СОФСТРОЙ" АД. Сдружението е създадено за обединяване на усилията за успешно участия в търгове за възлагане на обществени поръчки. Сдружението успешно спечели обществена поръчка с възложител МРРБ за което има подписани договор, както следва:

1.Обект „Благоустройствени дейности в с.Трудовец, община Ботевград – ЛОТ 4 – корекция на река Касица след моста на ул."Хан Аспарух" и ул."Симеон" при о.т. 347 по плана на с.Трудовец"

2.Обект „Благоустройствени дейности в с.Трудовец, община Ботевград – ЛОТ 2 – благоустройство на ул."Черниш" в участъка от ул."Тунджа" до ул."Стефан Караджа" в съответствие с издадените строителни книжа по плана на с.Трудовец"

Партньорите ще изпълняват строително монтажните работи в съотношение :

55% - „СОФСТРОЙ" АД

45% - „ПЪТСТРОЙ – 92" АД

На 19.12.2008 се подписа споразумение за консорциално сдружение „СОФСТРОЙ - НЕОСТРОЙ" между „СОФСТРОЙ" АД и „НЕОСТРОЙ" ООД. Водещ партньор с превалиращи управленски права е „СОФСТРОЙ" АД. Сдружението е създадено за обединяване на усилията за успешно участия в търгове за възлагане на обществени поръчки. Сдружението успешно спечели обществена поръчка с възложител МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО за което има подписани договор за изпълнението на обект „Рекострукция етаж IV на Съдебната палата, гр.София"

Партньорите ще изпълняват строително монтажните работи в съотношение :

70% - „СОФСТРОЙ" АД

30% - „НЕОСТРОЙ" АД

СОФСТРОЙ АД е част от икономически свързаната група на АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД и дъщерните им дружества.

Търговските взаимоотношения между СОФСТРОЙ АД и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

През 2009 година СОФСТРОЙ АД агресивно продължи да разширява дейността си в инфраструктурното строителство отчитайки факта, че то заема все по-голям дял от общия обем на строителните проекти, като в същото време запази изцяло дела си на пазара на високото строителство и реализира известен ръст спрямо 2008 година. Дружествата с подобен вид дейност основно са по-голямата част от регистрираните и действащи на територията на страната големи строителни фирми като ГБС АД, СК 13 ПЪТСТРОЙ АД, ГАЛЧЕВ ИНЖЕНЕРИНГ ГРУП АД, ХОЛДИНГ ПЪТИЩА АД БАЛКАНСТРОЙ АД, НАФТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД, СТРОЙКОНСУЛТ, ТРЕЙС СОФИЯ АД и други.

Характерното при този тип фирми с производствени обороти над 30-40 млн. лева годишно е това, че те развиват строителната си дейност като поддържат избран свой капацитет, а голяма част от обемите се изпълняват от подизпълнители.

Основни клиенти по сключени строителни договори за групата са:

ТЕРНА Акционерно туристическо, техническо и корабоплавателно дружество – Клон България

КЕРОС БЪЛГАРИЯ ЕАД

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ ЕООД

КНАУФ БЪЛГАРИЯ ЕООД

МОЛ ПЛЕВЕН АД

КАЙЪ ИНШААТ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

МРРБ

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Пазарът се характеризира с наситеност на вътрешни и външни конкурентни дружества, които в момента се състезават за много по-малък обем проекти в сравнение с 2008 година и конкуренцията е изострена до крайност:

-Вътрешни конкурентни български строителни компании

ГБС АД, СК 13 ПЪТСТРОЙ АД, ГАЛЧЕВ ИНЖЕНЕРИНГ ГРУП АД , ХОЛДИНГ ПЪТИЩА АД, Стройконсулти др.

-Външни конкуренти

ХОХТИФ, БАЙУОТЪР, АЛПИНЕ МАЙРЕДЕР, ДОУШ ИНШААТ ВЕ ТИДЖАРЕТ А.Д., ТЕРНА Акционерно туристическо, техническо и корабоплавателно дружество – Клон България, КАЙЪ ИНШААТ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ, МАПА ЧИНГИЗ и др.

4. Основни резултати за годината

През 2009 година СОФСТРОЙ АД продължи да утвърждава позициите си на строителния пазар, като активно участваше в строителни търгове организирани на територията на Република България организирани от различни инвеститори за изграждане на строителни проекти. Дружеството диверсифицира дейността си, като навлезе по-активно на разширяващия се пазар на инфраструктурни проекти и по този начин овладя риска от негативните последици от спадането на обемите основно на пазара на строителните услуги в сферата на високото строителство. Компанията спечели и изпълнява вече по-големи обществени поръчки от Община София, МРРБ и МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО.

Специализирани услуги.

СОФСТРОЙ АД има акредитираната строителна лаборатория. В лабораторията се извършва входящ контрол на всички използвани суровини и материали за производството на строителни продукти, производствен контрол на произвежданите продукти и изходящ контрол на готовите продукти.

В лабораторията се извършват изпитвания на:

Бетони; цимент; вар; строително-варови разтвори; материали добавъчни плътни за бетон; пясък; метали; заварени съединения на стоманобетонни конструкции; арматурни изделия; различни видове фракции трошен камък; пясък за пътни настилки; минерално брашно за

асфалтобетонни смеси; битум нефтен вискозен за пътно строителство (определяне на пенетрация, температура на омекване, дуктилитет); битумни нефтени и скални материали за пътно строителство; полимермодифициран битум; асфалтови смеси за настилки; строителни почви (определяне на физически свойства, водно съдържание, обемна плътност, еластичен деформационен модул, специфична плътност, граници на протичане и изтичане и др);строителни елементи - изделия от бетон. Централна строителна лаборатория е сертифицирани по ISO 17025: 2001 за изпитване и контрол на качеството на строителни материали и изделия, и извършваните СМР.

В СОФСТРОЙ АД е въведена система за управление на качеството по ISO 9001; система за управление на околната среда по ISO 14001 и система за управление на здравословни и безопасни условия на труд по OHSAS 18001. Това подобрява и стабилизира вътрешната организация, повишава маркетинговите възможности и най-вече удовлетворява потребностите и очакванията на клиентите. Допълнително се повишава конкурентоспособността чрез управление на въздействието върху околната среда и ефективно използване на ресурсите. Не на последно място са намалени до минимум и рисковете за здравето и безопасността на хората.

За 2009 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:
Високо строителство : Дейността е структуроопределяща и заема 80% от общия обем
Инфраструктурно строителство : Дейността заема 17% от общия обем
Услуги по настаняване: Дейността заема 2 % от общия обем
Други приходи: Дейността заема 1% от общия обем

Както по отношение на обемите на извършваната работа така и по отношение на приходите от дейността, основно и водещо е високото и инфраструктурно строителство.

През 2009 г. дружеството е реализирало печалба 1429 хил.лева

В приходите от продажби на дружеството основен дял – около 97% - 49 693 хил. лв. заемат приходите от строителни договори като себестойността на извършените СМР за 2009 е 45 300 хил.лева.

Разходите по икономически елементи през периода са както следва:

Разходи по икономически елементи	*2009*	*2008*	*разлика*	
			стойност	*%*
	49 490	**53 072**	**(3 582)**	**-7.24%**
Използвани суровини, материали и консумативи	4 783	12 786	-8 003	-167.32%
Разходи за външни услуги	41 620	36 206	5 414	13.01%
Разходи за амортизации	576	546	30	5.21%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	1 653	2 857	-1 204	-72.84%
Обезценка на активи	137	432	-295	-215.33%
Други разходи	721	245	476	66.02%

СОФСТРОЙ АД е реализирало финансови приходи и разходи както следва:

Финансови приходи х.лв.	467
Финансови разходи х.лв.	(997)

5. Финансов отчет и анализ

№	Показатели	2009 г.	2008 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	36 131	19 418	16 713	86%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	17 471	20 193	(2 722)	-13%
3	Активи държани за продажба	-	-	-	
4	Материални запаси	665	1 289	(624)	-48%
5	Краткосрочни вземания	8 121	8 227	(106)	-1%
6	Краткосрочни финансови активи	8 629	10 415	(1 786)	-17%
7	Парични средства	56	262	(206)	-79%
8	Обща сума на активите	53 602	39 611	13 991	35%
9	Собствен капитал	28 029	16 968	11 061	65%
10	Финансов резултат	1 180	889	291	33%
11	Дългосрочни пасиви	424	616	(192)	-31%
12	Краткосрочни пасиви	25 149	22 027	3 122	14%
13	Обща сума на пасивите	25 573	22 643	2 930	13%
14	Приходи общо	51 902	50 194	1 708	3%
15	Приходи от продажби	51 435	48 922	2 513	5%
16	Разходи общо	50 473	51 861	(1 388)	-3%

№	Коефициенти	2009 г.	2008 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.04	0.05	(0.01)	-20%
2	На активите	0.02	0.02	(0.00)	-2%
3	На пасивите	0.05	0.04	0.01	18%
4	На приходите от продажби	0.02	0.02	0.00	26%
	Ефективност:				
5	На разходите	1.03	0.97	0.06	6%
6	На приходите	0.97	1.03	(0.06)	-6%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0.69	0.92	(0.22)	-24%
8	Бърза ликвидност	0.67	0.86	(0.19)	-22%
9	Незабавна ликвидност	0.35	0.48	(0.14)	-29%
10	Абсолютна ликвидност	0.00	0.01	(0.01)	-81%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	1.10	0.75	0.35	46%
12	Задлъжнялост	0.91	1.33	(0.42)	-32%

6. Инвестиции

През 2009 г. дружеството изпълняваше рестриктивна инвестиционна програма по отношение на разходите като се инвестираха основно средства за подобряване на условията на труд на работещите и за закупуване на спомагателна техника във връзка с повишаване на тяхната ефективност.

ИНВЕСТИЦИИ	31.12.2009
в т.ч.	
Ремонт и реконструкция на сграден фонд и инсталации	130 хил. лева
Машини , съоръжения и оборудване	105 хил. лева

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Република България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Това оказва положително влияние и върху дейността на СОФСТРОЙ АД.

Макроикономически риск

Първата половина на годината световната финансова криза, която започнала през 2008 се изостри и вече оказваше много силен ефект върху бизнеса в България, банковия сектор до голяма степен оттегли подкрепата си за бизнеса и това доведе до нестабилност на макроикономическо ниво.

За съжаление през втората половина на годината продължи тенденцията за спиране и замразяване на дори стартирали през 2009 година проекти основно поради липса на финансиране, което направи още по несигурна бизнес средата и доведе до оттегляне или преминаване към изчаквателна позиция на голям брой инвеститори.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на групата като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

През 2009 в условията на свиващ се пазар и рязко понижаване на цените на някои основни суровини и материали, както и изключително голямата междуфирмена конкуренция по скоро инфлационен риск нямаше дори в известна степен може да се определи, че бизнеса оперираше в условията на дефлация.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които СОФСТРОЙ АД финансира своята дейност да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят. На практика през 2009 година банковия сектор повиши лихвените нива за кредитиране на бизнеса и почти всички предоговаряния на вече предоставени кредити, за тяхното преструктуриране във връзка с възникналите нови условия се случиха при повишаване на лихвените нива по новите договори.

Този риск се увеличи поради поскъпването на паричния ресурс и все по трудния достъп до свежо кредитиране.

СОФСТРОЙ АД има получени банкови и търговски заеми, както следва :

1. Договор за кредит овърдрафт и кредитна линия за оборотни средства и издаване на банкови гаранции със СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК ЕАД със срок 31.03.2010 година, размер 9 500 000 евро и номинална лихва 1м euroribor+3,75%.
2. Договор за кредит за оборотни средства и издаване на банкови гаранции със ОББ АД със срок 23.04.2009 година, размер 2 100 000 евро и номинална лихва БЛП на ОББ АД +2.70

СОФСТРОЙ АД е предоставил търговски заем на :

СОФСТРОЙ КЪНСТРАКШЪН ЕООД с лихвен процент – 3м euroribor+3% и срок на договора 31.12.2010 година.

СОФСТРОЙ БЕТОН ЕООД с лихвен процент – 3м euroribor+3% и срок на договора 31.12.2010 година.

СОФСТРОЙ МЕХАНИЗАЦИЯ ЕООД с лихвен процент – 3м euroribor+3% и срок на договора 31.12.2010 година.

ЗАВОДСКИ СТРОЕЖИ АД с лихвен процент – 3м euroribor+3% и срок на договора 31.12.2010 година.

АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД с лихвен процент – 8% и срок на договора 04.11.2009 година.

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на СОФСТРОЙ АД секторният риск е увеличен, тъй като с навлизането на световната кризата в България и намаляването на кредитирането на строителството на недвижими имоти се изостри конкурентната борба на пазара на строителните услуги. На практика частните инвестиции във високото строителство спаднаха драматично с над 50% основно поради изключително усложнения достъп до финансови средства породен от световната финансова криза, което не можа да се компенсира от увеличаването на инфраструктурните проекти финансирани от държавата и по програми за развитие на Европейския съюз. Тези поръчки остават ключово важни за да се преодолее недостига от обем работа във сектора на строителството.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. През цялата 2009 година фирмения риск се увеличи имайки предвид намалелият обем строителство на пазара и запазването на достигнатият оборот от предходни години е свързано с завоюване на много по – голям дял от съществуващият пазар. Това е свързано както с някои инвестиции за техника и оборудване така и с инвестиции по обучение на персонала и повишаване на квалификацията.

Бизнес риск

В края на 2009 бизнес риска се увеличи в предвид стагнацията на строителния пазар и намаленото кредитиране на недвижими имоти в страната.

Основния бизнес риск за следващата година идва от очакванията за продължаващо негативно развитие на обема инвестиции от частния сектор, което поставя оцеляването на строителните дружества в дълбока зависимост от поръчките възложени от държавата и общините.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

За СОФСТРОЙ АД финансовия риск през 2010 е свързан с очакваното възстановяване на световната икономика през втората половина на 2010 и връщането и към условията на растеж, което би могло да доведе до поскъпването на основни суровини и материали които вече са заложени в сключени договори за строителство при по-ниски цени.

7. Перспективи и развитие

СОФСТРОЙ АД играе главна роля при управлението на група СОФСТРОЙ и обединява основните функционални звена на групата;

СОФСТРОЙ АД се явява водещ в групата по отношение на участието в търгове, конкурси и договаряне на нови обекти;

СОФСТРОЙ АД се реализира проектното управление на спечелените обекти както и маркетинговата стратегия на цялата група;

Контролът на финансово - счетоводна дейност на групата е съсредоточена в СОФСТРОЙ АД поддържайки във всяка от дъщерните дружества необходимия минимум от специалисти счетоводители;

На основание на това перспективите за развитие на СОФСТРОЙ АД през 2010 г. са:

-усъвършенстване на структурите в СОФСТРОЙ АД и в дъщерните фирми;

-увеличаване на ефективността на управление;

-засилване на финансовия контрол;

-намаляване на себестойността на строителната продукция и услуги;

-запазване на пазарния дял в обемите на високото строителство и увеличаване на пазарния дял по отношение на инфраструктурното строителство и агресивно навлизане в сектора на изграждане на водни съоръжения, пречиствателни станции, градски канализационни и водопреносни мрежи;

-подобряване на състоянието на асфалтовото производство и навлизане в по - големи инфраструктурни проекти;

-преквалификация на част от персонала зает във високото строителство и пренасочването му към сектора на инфраструктурното ниско строителство.

8. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2009 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали събития, които да окажат влияние на отчетените финансови резултати.

Представляващ:

Митко Тенев Митев

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА