

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2012год.

в хил.лева

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	30377	30377
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	61	60	II. Резерв от последващи оценки	13016	13046
Общо за група I:	61	60	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	807	780
1. Земи и сгради, в т. ч.:	30491	31333	2. Други резерви	31	31
- земи	20889	20820	Общо за група III:	838	811
- сгради	9602	10513	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	7	11	- неразпределена печалба	13325	13246
3. Съоръжения и други	450	531	Общо за група IV:	13325	13246
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	138	135	V. Текуща печалба (загуба)	569	309
Общо за група II:	31086	32010	Общо за раздел А:	58125	57789
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13848	13545	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	475	407
2. Дългосрочни инвестиции	11360	10774	- отсрочни данъци	475	407
Общо за група III:	25208	24319	Общо за раздел Б:	475	407
IV. Отсрочени данъци			В. Задължения		
V. Търг. репутация	986	1025	1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	65	105
Общо за раздел А:	57341	57414	до 1 година	61	68
Б. Текущи (краткотрайни) активи			над 1 година	4	37
I. Вземания			2. Други задължения, в т. ч.:	1709	1562
1. Вземания от клиенти и доставчици	652	329	до 1 година	1701	1048
2. Други вземания	1011	957	- към персонала, в т.ч.:	73	88
Общо за група I:	1663	1286	до 1 година	73	88

II Парични средства, в т. ч.:			- осигурителни задължения, в т. ч.:	18	28
- в брой	9	45	до 1 година	18	28
- в безсрочни сметки (депозити)	1384	1096	- данъчни задължения, в т. ч.:	225	22
Общо за група II:	1393	1141	до 1 година	225	21
Общо за раздел Б:	3056	2427	Общо за раздел В, в т. ч.:	1774	1667
В. Разходи за бъдещи периоди	30	35	до 1 година	1762	1116
			над 1 година	518	551
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	53	13
			- приходи за бъдещи периоди	53	13
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	60427	59876	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	60427	59876

Дата на съставяне:

16.5.2013 г.

гр.София

Съставител:



Албена Динкова

Ръководител:



Полина Витанова

Заведен ЕД /Евлогиев/



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2012 год.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	603	509	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	1828	2025
а) суровини и материали	197	147	а) услуги	1828	2025
б) външни услуги	406	362	2. Други приходи	1232	121
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	876	879	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	3060	2146
а) разходи за възнаграждения	650	680	3. Други лихви и финансови приходи	371	320
б) разходи за осигуровки	226	199	Общо финансови приходи	371	320
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	313	344			
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	289	317			
- разходи за амортизация	289	317			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	24	27			
4. Други разходи	991	362			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	2783	2094			
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:		0			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	11	15			
Общо финансови разходи	11	15			
7. Печалба от обичайна дейност	266	37			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	2794	2109	Общо приходи (1 + 2 + 3)	3431	2466
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	637	357			
9. Разходи за данъци от печалбата	68	48			
10. Печалба (8-9)	569	309			
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)	3431	2466	Всичко (Общо приходи)	3431	2466

Дата на съставяне:

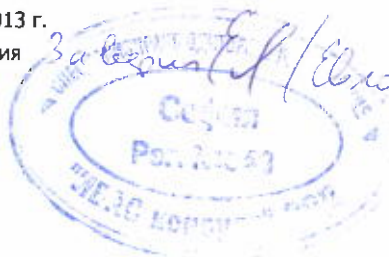
Съставител:

Ръководител:

16.5.2013 г.
гр.София

Албена Динкова

Полина Витанова



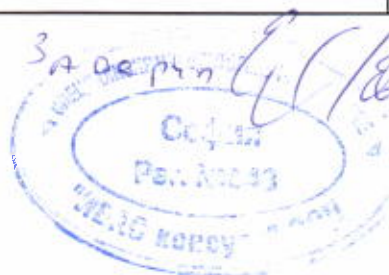
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2011-31.12.2011г.

0

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	3296	905	2391	2373	810	1563
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		945	(945)		880	(880)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		198	(198)	0	246	(246)
4. Платени и възстановени данъци върху печалбата		9	(9)	0	12	(12)
5. Други парични потоци от основна дейност	23	594	(571)	23	566	(543)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	3319	2651	668	2396	2514	(118)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		101	(101)		6	(6)
2. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	41		41	46		46
3. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания		303	(303)		0	-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	41	404	(363)	46	6	40
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Плащания на задължения по лизингови договори		53	(53)		59	(59)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)		53	(53)		59	(59)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	3360	3108	252	2442	2579	(137)
Д. Парични средства в началото на периода			1141			1278
Е. Парични средства в края на периода			1393			1141

Съставител:

Албена Динкова



Ръководител :

Полина Витанова



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2012год.

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви	Неразпределена печалба		
а	1	2	3	4	5	6	7
1. Салдо в началото на отчетния период	30377	13046	780	31	13555	0	57789
2. Грешки							
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	30377	13046	780	31	13555		57789
4. Финансов резултат за текущия период					0	569	569
5. Разпределения на печалба, в т. ч.:			27		(221)		(194)
- за дивиденди					(194)		(194)
6. Други изменения в собствения капитал		(30)			(9)		(39)
7. Салдо към края на отчетния период	30377	13016	807	31	13325	569	58125
8. Собствен капитал към края на отчетния период	30377	13016	807	31	13325	569	58125

Дата на съставяне:

Съставител:

16.5.2013 г.
гр.София

/Албена Динкова/



Ръководител:

/Полина Витанова/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 2012 година

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

1. Предприятие майка

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията по фирмено дело № 16757/ 1995г. с ЕИК: 831835134. Седалището и адресът на управление е гр.София, ул. „Московска” № 15.

Регистрираният предмет на дейност е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти.

Капиталът на дружеството е в размер на 30 377 102 лева и се състои от 30 377 102 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

„Софийски имоти” ЕАД е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите.
2. Съветът на директорите.

През 2012г. в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 на 01.02.2012г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като на мястото на освободените Камен Митев Манев и Георги Кирилов Гегов са вписани Диян Сенков Цветков и Полина Василева Витанова, като членове на Съвета на директорите, съгласно решение № 25 от 26.01.2012г. на СОС и като Изпълнителен директор - Диян Сенков Цветков, на основание решение на Съвета на директорите от 27.01.2012г.

На 21.02.2013г. с решение №1 по протокол №211 на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД е направен избор на нов изпълнителен директор. В търговския регистър на Агенцията по вписванията е отразена промяната на 28.02.2013 г. по партидата на „Софийски имоти” ЕАД ЕИК 831835134, като изпълнителен директор е Полина Василева Витанова.

2. Дъщерни предприятия

2.1. „Лабело” ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 2198/1999г. със седалище гр.София, ул.„Гурко ” № 12 и ЕИК :121833295

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство на стоки с цел продажба в първоначален или обработен вид, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост, сделки с недвижими имоти и др.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Софийски имоти” ЕАД.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

Дружеството се представлява от Вася Иванов Ачанов, вписан за управител на „Лабело“ ЕООД с удостоверение № 20090605112971/05.06.2009г. на Агенция по вписванията.

2.2. „Заводпроект“ ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 25173/1991г. със седалище гр.София, ул.„Гурко “ № 12 и ЕИК :831626992

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е комплексно и специализирано изследване, проучване, проектиране, строителство и инженеринг на промишлени и граждански обекти в страната и чужбина, технико-икономически консултации, инвестиционна дейност, търговска и туристическа дейност и др.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Лабело“ ЕООД.

Дружеството се представлява от Вася Иванов Ачанов, вписан за управител на „Заводпроект“ ЕООД с удостоверение № 20090605112940/05.06.2009г. на Агенция по вписванията.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен въз основа на индивидуалните отчети на дружествата от групата: „Софийски имоти“ЕАД, „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД, в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Използвана е следната нормативна база:

- Специална – Закон за счетоводство, Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

- Обща – Търговски закон, Закон за корпоративно подоходно облагане, Закон за ДДС, Закон за облагане доходите на физически лица, Кодекс на труда, Кодекс за задължително обществено осигуряване, Закон за здравно осигуряване, Наредба за плащанията, Наредба за командировките в страната и чужбина и др.

- Вътрешна – Решения на СОС, Решения на Съвета на Директорите.

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2012г.- 31.12.2012г. Представена е сравнителна информация за предходния период. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен въз основа на предположението за действащо предприятие. На ръководството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

Счетоводната политика е разработена така, че да се избегне подвеждащо представяне на информация в отчета на групата.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено на съответните места.

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

годишния финансов отчет. Всички те са базирани на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това действителните резултати биха могли да се различават от направените оценки и допускания.

2. Дефиниция и оценка на елементите във финансовите отчет

Групата съставя годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември на отчетния период със следните съставните части: Счетоводен баланс, Отчет за приходите и разходите, Отчет за паричните потоци, Отчет за собствения капитал и приложение.

Активите, пасивите и собствения капитал се посочват по балансова стойност, т.е. като разлика между отчетната им стойност и коректива, отнасящ се за тази стойност. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт или приходите и разходите са свързани с една и съща операция и резултатът от нея не е съществен.

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

Първоначално всеки ДМА и НМА, в зависимост от начина на придобиване, се оценява:

- по цена на придобиване/доставна цена/- при покупка;
- по справедлива стойност - когато са получени безвъзмездно;
- по справедлива стойност - когато са установени излишъци;
- по оценка приета от съда - когато са апортна вноска.

С последващите разходи, които водят до получаване на икономическа изгода над тази от първоначално оценената ефективност на отделните активи, се коригира балансовата им стойност. Всички други последващи разходи се признават за разходи в периода, през който са направени.

Извършените последващи разходи на чужди ДМА, които водят до получаване на икономическа изгода в следващи периоди, се отчитат като нематериален дълготраен актив.

Стойностния праг на същественост, под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущи разходи при придобиването им, е 700 лв. /седемстотин лева/. Придобитите през предходните години ДМА, с цена на придобиване под посочения стойностен праг, не са отписани от счетоводния баланс и се докладват като нетекущи активи. Някои от дълготрайните материални активи са били преоценявани до тяхната справедлива стойност в предходни отчетни периоди, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизациите. Групата използва линейния метод на амортизация. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. По групи активи за 2012 г. се прилагат следните амортизационните норми:

ДМА	Счетоводни норми.
❖ Сгради и конструкции	от 1,5% до 50 %
❖ Съоръжения	4 %

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

❖ Машини и оборудване	от 20% до 30 %	
❖ Автомобили	15 %	
❖ Компютърно оборудване	50 %	
❖ Обзавеждане и трайни активи	15%	
❖ Всички други амортизируеми активи	15 %	
НДА		
❖ Интелектуална собственост	15 %	
❖ Софтуер	50 %	
❖ Други	-съобразно договорните отношения	или законовите задължения, но не повече от 15%

За имотите, които не са използвани в дейността на групата през цялата отчетна година, не се начислява амортизация.

При отписване на дълготрайни активи :

- в случай на продажба - с разликата между нетния приход и балансовата стойност на актива се формира финансов резултат;
- в случай на апорт – с разликата между оценката по чл.72 от ТЗ и балансовата стойност се отчита финансов приход или разход.
- преоценъчният резерв на отписаните ДА се отчита като неразпределена печалба от минали години.

2.2. Инвестиционни имоти

По същество това са имоти на групата (земя и/или сграда), които имат характер да генерират печалба. Инвестиционен е имот, който се държи от групата за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала, като потока на бъдещите икономически изгоди от него трябва да е с висока сигурност. За да бъдат класифициран като инвестиционен един имот трябва да е с точно легитимиран правен статут, който да осигурява стабилност на правото и игнориране на опасността от неговото оспорване. По отношение на имота не трябва да има предявени вещно – правни искания. Инвестиционният имот трябва да има ясен градоустройствен статут във връзка с бъдещите устройствени предвиждания за територията, в която се намира. Наемните условия по договора, с който е отдаден, трябва да отговарят адекватно на пазарните.

Като инвестиционен имот не може да бъде определен имот , който се държи с цел:

- а) използване за административни нужди;
- б) използване от персонала – независимо дали персонала плаща наем по пазарни цени;
- в) използване за социални нужди;
- г) използване за производство на продукция или оказване на услуги;
- д) доставка на материали, стоки или услуги;
- е) продажба в рамките на икономическата дейност на групата.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване, увеличена с направените допълнителни разходи, свързани с това. При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот, той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Инвестиционните имоти се оценяват последващо по модела на справедливата стойност, при който в края на отчетния период всички инвестиционни имоти се оценяват по справедливата им стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква.

2.3. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите се отчитат по себестойностният метод, при който инвестицията се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Приход се отчита единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията.

2.4. Вземания

Вземанията са представят по балансова стойност, изчислена като разлика между стойността на тяхното възникване и начислената обезценка (ако има такава).

В края на всяка година се извършва преглед на вземанията на групата и при наличие на условия за трудносъбираемост или несъбираемост се извършва обезценка, както следва:

а) За вземанията от клиенти по договори за наем, преоценката се извършва съобразно годината на възникване, а именно:

- вземания, възникнали преди повече от 1 година, се обезценяват до 30% от първоначалната им стойност;

- вземания, възникнали преди повече от 2 години, се обезценяват до 50 % от първоначалната им стойност;

- вземания, формирани преди повече от 3 години, се обезценяват до 100 % от първоначалната им стойност;

- вземания, погасени по давност, за които няма иницирано съдебно производство, се отписват от активите на групата и се отчитат задбалансово.

б) Други вземания от контрагенти

Обезценката се извършва след индивидуална преценка на възможността за събираемост на всеки актив.

По преценка на ръководството, когато конкретни обстоятелства обуславят друг размер на обезценка, могат да не бъдат спазени горепосочените норми.

Обезценката се признава като разход и едновременно с това като коректив (намаление) на стойността на вземането.

При евентуално събиране на част или на цялата обезценка се признава приход.

Данъчният ефект от формираната намаляема временна разлика при обезценка на вземания се отчита като отсрочен данъчен актив.

2.5. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на отчетния период.

Изготвянето на Отчета за паричните потоци се извършва по прекия метод .

2.6. Основен капитал и резерви

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и в съответствие с актуалната му съдебна регистрация.

Законовите резерви се формират от Решенията СОС чрез отчисления от печалбата.

Като преоценъчен резерв в баланса на групата се представя резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от групата дълготрайни материални активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, след балансовото отписване на съответния актив.

2.7. Приходи и разходи

Приходите се признават когато:

- а) е вероятно групата да има икономическите ползи, свързани със сделката;
- б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени;
- г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи;

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времева база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходи, които не се отнасят за настоящия отчетен период се отсрочват за бъдещи периоди до настъпване на момента, за който се отнасят, когато се признават за текущи.

2.8. Отпуски и пенсионни фондове

Създават се провизии на неизползваните отпуски от служителите. В групата не съществува практика на провизиране на средства за пенсионно осигурителни фондове.

2.9. Коригирането на фундаментални грешки и промяната в счетоводната политика се извършва съгласно СС №8, като се прилага препоръчителният метод.

2.10. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Те се представят компенсирани във финансовия отчет.

Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

IV. КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 год.

1. Консолидиран счетоводен баланс към 31.12.2012г.

1. Нетекущи активи

1.1. Нематериални активи

в хил.лв.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2012г.	122	51	1	174
Постъпили	14	4	0	18
Излезли	0	17	0	17
Салдо към 31.12.2012г.	136	55	1	192
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2012г.	63	50	0	113
Нач.амортизация за периода	17	1	0	18
Амортизация на излезлите	0	0	0	0
Салдо към 31.12.2012г.	80	51	0	131
Балансова стойност към 31.12.2012г.	56	4	1	61

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДНА възлиза на 68 х.лв., като това са програмни продукти – 51 х.лв. и права върху интелектуална собственост - 17х.лв., които все още се използват в дейността на групата.

1.2 Дълготрайни материални активи

в хил.лв.

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Други	ДМА в процес на изграждане	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност								
Салдо към 01.01.2012г.	20820	11801	218	243	1697	782	135	35696
Постъпили	136	20	0	0	0	34	3	193
Излезли	67	944	0	7	40	18		1076
Салдо към 31.12.2012г.	20889	10877	218	236	1657	798	138	34813
Натрупана амортизация								
Салдо към 01.01.2012г.		1289	207	85	1476	630		3687
Нач.амортизация за периода		115	4	9	75	27		230
Амортизация на излезлите		129	0	3	40	18		190
Салдо към 31.12.2012г.		1275	211	91	1511	639		3727
Балансова стойност към 31.12.2012г.	20889	9602	7	145	146	159	138	31086

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

Във връзка с определените в счетоводната политика критерии за инвестиционни имоти, през отчетния период, земи и сгради са преквалифицирани като инвестиционни имоти, както следва:

Земи с балансова стойност 22 хил.лв.;

Сгради с балансова стойност 397 хил.лв.

Земя на стойност 136 х.лева е извадена от списъка на инвестиционните имоти и е определена като дълготраен материален актив на групата – земи.

През 2012г. в дружеството – майка „Софийски имоти” е извършило трайни подобрения - основни ремонти на сгради на стойност 20 хил.лв.

За периода групата е реализирала продажби на ДМА както следва:

Земи с балансова стойност 45 хил.лв.

Сгради с балансова стойност 416 хил.лв.

Отписана е също така и сграда с балансова стойност хиляда лв. съгласно решение на СРС от 26.07.2012г. на основание чл.19, ал.3 от ЗЗД, с което се обявява за окончателен предварителен договор сключен на 30.11.1999г. за продажба на апартамент № 208 и № 209, находящи се в гр. София, ул."Кочо Честименски" №76

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА, които все още се използват в дейността на групата възлиза на 1915 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	28 хил.лв.
❖ Съоръжения	4 хил.лв.
❖ Машины и оборудване	183 хил.лв.
❖ Автомобили	1 158 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	89 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	339 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	114 хил.лв.

В счетоводните регистри на дружеството – майка „Софийски имоти” се водят на отчет 25 бр. недвижими имоти /или идеални части от имоти/, които дружеството не владее реално и не може да използва в дейността си, но не са отписани от счетоводните сметки, т.к. за тях е предвидена процедура по изваждане от капитала, която не е реализирана към 31.12.2012 г. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност -1 814 878,58 лв.

- Сгради с балансова стойност -380 494,43 лв.

Групата не е във владение на още 17 бр.недвижими имоти /или идеални части от имоти/, за които предстоят съдебни или други по вид процедури и се водят в счетоводните регистри на „Софийски имоти” ЕАД до изясняване на техния правен или градоустройствен статут. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 881 739,37 лв.

- Сгради с балансова стойност - 6 580,05 лв.

Групата няма заложен дълготрайни материални активи.

1.3. Дългосрочни финансови активи

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

1.3.1.Акции и дялове в асоциирани предприятия

Инвестициите в смесени и асоциирани предприятия са оценени по цена на придобиване, тъй като те не се търгуват на борсата и ръководството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност. Ръководството счита, че няма основания за обезценка на представените инвестиции и, че тяхната цена на придобиване не е по-ниска от вероятната им справедлива стойност.

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2012 г.		31.12.2011 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1."Общинска банка " АД	3.466	1508	3.433	1205
2"Парк Мария Луиза " АД	41.96	2187	41.96	2187
3.ПФК "Славия"	34.05	3285	34.05	3285
4."София Сити Къмпани " АД	34	6256	34	6256
5."Търговска верига София " АД	48.75	609	48.75	609
6."Холдинг Света София " АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13848		13545

Групата притежава обикновени поименни акции в посочените по-горе търговски дружества.

Във връзка с увеличението на капитала на „Общинска банка” АД, в изпълнение на Решение № 538 по протокол №28/25.10.2012г. на СОС, през отчетната 2012г. дружеството – майка „Софийски имоти”, в качеството си на акционер, записа 30263 броя акции от новата емисия, на стойност 302630лв. Акционерното участие в капитала на Общинска банка АД на дружеството е в размер на 1 507 730лв. за притежавани 150 773 бр. акции. Процентното участие на групата към 31.12.2012г., възлиза на 3,4662% от капитала на „Общинска банка” АД.

1.3.2.Дългосрочни инвестиции

Това по същество са инвестиционните имоти на групата.

През 2012 г. има промяна в справедливата стойност на два от инвестиционните имоти на групата, във връзка с направени трайни подобрения на стойност 39 хил.лв..

Отписан е също един инвестиционен имот с балансова стойност 25 хил.лв., на основание съдебно решение за ателие № 3, находящо се в гр. София, бул. „Никола Вапцаров” №25

Също така в резултат от проведени конкурси и търгове за отдаване на обекти под наем през 2012 год. и наети имоти през годината, бяха преквалифицирани като инвестиционни имоти, имоти с балансова стойност 419 хил.лв..

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

Във връзка с избрания модел за последваща оценка, бе извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти. В резултат бяха регистрирани следните промени в балансовата стойност на активите:

- увеличение в размер на 330 хил.лв., отчетено като текущ финансов приход във финансовия отчет за 2012 г.

2. Текущи активи

2.1. Вземания

Вземанията на групата са предимно от клиенти по наемни договори. Част от тях са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета, а за просрочените са заведени съдебни иски, като за някои вече има решения в полза на групата, а за други все още изхода не е решен.

в хил. лв.

Вземания	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
I.Вземания от клиенти, доставчици		
1.Вземания от клиенти	618	297
2.Вземания по предоставени аванси	25	23
3.Вземания от гаранции към доставчици	9	9
Сума	652	329
II. Други вземания :		
1.Съдебни вземания	639	548
2.Присъдени вземания	320	344
3.Данъчни вземания	37	32
4.Други вземания	15	33
Сума	1011	957
Общо	1663	1286

В процеса на годишната инвентаризация бе извършен анализ на всички вземания на групата и бе определена тяхната възстановима стойност. С оглед по-вярното им представяне в годишния финансов отчет, бе направена обезценка, в резултат, на която е отчетен разход размер на 27 хил.лв.

2.2. Парични средства

в хил. лв.

	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Парични средства в лева	1393	1141
Парични средства в чуждестранна валута	0	0
Общо	1393	1141

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

Размерът на блокираните парични средства е 33 хил.лв.- депозити в Уникредит Булбанк АД на името на членовете на Съвета на Директорите на дружеството – майка „Софийски имоти” и представляват гаранция за управление.

3. Собствен капитал

3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2012 г. внесенят напълно основен капитал е в размер на 30 377 102 лв. и е разпределен в 30 377 102 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

3.2. Като преоценъчен резерв в баланса на групата е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от групата дълготрайни материални активи.

4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

В голяма степен задълженията към 31.12.2012 г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

хил.лв.		
Задължения	31.12.2012г.	31.12.2011г.
А.Задължения към доставчици	65	105
Б. Други задължения :	1709	1562
1.Задължения към персонала, в т.ч	73	88
-по неизползвани отпуски	45	47
2.Задължения към социалното осигуряване	18	28
3.Данъци	225	22
4.Застраховки	8	9
5.Гаранции	90	63
6.Дивидент	784	784
7.Задължения по съдебни спорове	439	514
8.Други	27	54
Общо	1774	1667

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

2. Отчет за приходите и разходите за 2012г.

2.1. Приходи

В ХИЛ. ЛВ.

Приходи	2012г.	2011г.
I. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	1828	2025
1. Наеми	1822	2022
2. Оценки	3	2
3. Други	3	1
II. Други приходи, в т.ч. :	1232	121
1. Приходи от съдебни спорове	1	4
2. Приходи от възстановена загуба от обезценка на вземания	1	2
3. Отписани задължения		5
4. Приходи от неустойки по договор за наем	90	110
5. Продажба на ДМА	1139	0
6. Други приходи	1	
III. Финансови приходи в т.ч.:	371	320
1. Приходи от последващи оценка на фин. активи	330	262
2. Приходи от лихви и неустойки	41	58
Общо	3431	2466

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи	2012г.	2011г.
1	Енергийни продукти	110	113
2	Вода	4	5
3	Резервни части и окомплектовка	80	26
4	Други разходи	3	3
	Обща сума на разходите за суровини и материали	197	147

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи	2012г.	2011г.
1	Поддръжка на активи	117	107
2	Охрана на обекти	52	83
3	Суми по граждански договори	72	53
4	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	37	39
5	Консултантски дейности	43	17
6	Застраховки	27	28
7	Наеми	7	14
8	Други разходи	51	21
	Обща сума на разходите за външни услуги	406	362

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи за персонала	2012г.	2011г.
1	Разходи за заплати	650	680
2	Разходи за социално осигуряване	226	199
	Общо	876	879

През периода има начислени и изплатени суми по КТ по чл.220,чл.221 и чл.224 на стойност 62 хил.лв.

Начислените суми за компенсируеми неизползвани отпуски на персонала за 2012 г. възлизат на стойност 9 хил.лв., а осигуровките върху тях са в размер на 2 хил.лв. Съответно сумите за изразходвани средства от неизползвания отпуск, начислени предходни периоди, и изплатени при ползването им през 2012г. е както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл. 224 от КТ - 16 хил.лв.
- осигуровки - 3хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи	2012г.	2011г.
1	Балансова стойност на отписани активи	486	
2	Такса битови отпадъци	162	157
3	Данък недвижим имот	111	98
4	Разходи по съдебен спор	1	41
5	ДДС -разликата до коеф.1	18	23
6	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	13	11
7	Данъци и такси МПС	5	5
8	Разходи за командировки	3	4
9	Други разходи	192	23
	Общо:	991	362

2.2.5.Разходи за данъци върху печалбата

Финансовият резултат на групата за 2012 г., преди данъчно преобразуване, е счетоводна печалба в размер на 666 хил.лв., който съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО, е увеличен със 1112 хил.лв. и намален с 1778 хил.лв. /вкл.приспадане на данъчна загуба на стойност 448 хил.лв./

Данъчният ефект от приходите и разходите, които не се признават за данъчни цели в годината на начисляване, през 2012 г., е както следва:

в хил.лв.

№	Основание	Активи по отсрочени данъци	Пасиви по отсрочени данъци
I	Приходи и разходи, начислени през 2012г. , които не се признават за данъчни цели		
1	Разлика между данъчни и счетоводни амортизации		18
2	Разлика между приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти		33
3	Разходи от обезценка на вземания	3	
	Общо	3	51
II	Приходи и разходи , начислени предх.отч.периоди, които се признават за данъчни цели през 2012г.		5
1	Разходи от обезценка на вземания, за които са настъпили обстоятелства по чл.37 от ЗКПО		15
	Общо		20
	Промени в отсрочените данъци за 2012г.		68

V. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Съдебни дела

През 2012 г., дружеството – майка „Софийски имоти” е било страна по общо 74 бр. съдебни дела, по които дружеството участва за защита на предоставената му общинска собственост, както следва:

ГРАЖДАНСКИ ДЕЛА , касаещи правото на собственост на имоти на дружеството или вземания/задължения, възникнали в резултат от различни договорни отношения, от които:

1.	Съдебни дела, с висящо производство пред първа инстанция.	21 броя
2.	Съдебни дела, с висящо производство пред втора инстанция	3 броя
3	Съдебни дела, с постановени съдебни актове на първа инстанция, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	7 броя
4	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	9 броя
5.	Съдебни дела, по които е допуснато касационно обжалване по молба на „Софийски имоти” ЕАД.	2 броя
6.	Съдебни дела, по които е уважена молбата на „Софийски имоти” ЕАД за възобновяване на съдебните производства за отмяна на влязло в сила решение.	2 броя
7.	Съдебни дела, с постановени съдебни актове на втора инстанция, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	3 броя
8.	Съдебни дела, с постановени съдебни актове на касационна инстанция, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	1 брой
9.	Съдебни дела, с постановени, но не влезли в сила съдебни актове срещу „Софийски имоти” ЕАД	3 броя

АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕЛА

1.	Съдебни дела, с висящо производство пред първа инстанция.	7 броя
2	Съдебни дела, с постановени съдебни актове на първа инстанция, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	2 броя
3	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове, в полза на „Софийски имоти” ЕАД.	6 броя
4.	Съдебни дела, по които е постановено влязло в сила съдебно решение, което не засяга имуществен интерес на „Софийски имоти” ЕАД.	6 броя
5.	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове, с които частично се уважава жалбата на „Софийски имоти” ЕАД.	1 броя

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012.

„Заводпроект” ЕООД е страна по 9 броя граждански дела, от които:

- | | |
|---------------------------|---------|
| -в качеството на ищец | 5 броя; |
| -в качеството на ответник | 4 броя; |

Част от тези дела са насочени срещу интереса на групата и при евентуално неблагоприятно решаване , могат да доведат до значителни загуби и необходимост от значителен изходящ паричен поток от ресурси. В голямата степен, те касаят реституционни претенции на трети лица към недвижими имоти на дружеството и са с произход от преди повече от 10 год.

Към датата на датата на годишния финансов отчет -31.12.2012г., за тях не може да бъде определено текущо задължение, поради неокончателния етап в тяхното развитие както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите, които биха били нужни за уреждане на задължението. В тази връзка групата не начислява провизии, предвид критериите, изискуеми от т.4 на СС 37- Провизии, условни задължения и условни активи.

2.Среден списъчен брой на персонала

Средния списъчен брой на наетите лица по трудово провоотношение в групата през 2012г. е 39 човека, от които:

- Ръководители – 7ч.;
- Специалисти-16ч.;
- Техници и други приложни специалисти-2ч.;
- Помощен административен персонал – 3ч.;
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници-3ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация -7ч.

СЪСТАВИТЕЛ:

/Албена Динкова/

РЪКОВОДИТЕЛ:

/Полина Витанова/

гр. София
16.05.2013г.

