

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2015 година

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.Предприятие майка

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134. Седалището и адресът на управление е гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6.

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.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

На 25.05.2015 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписано Решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014г., с което Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 16 171 433,08 лв. (шестнадесет милиона сто седемдесет и една хиляди четиристотин тридесет и три лева и 08 ст.) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 205 668,92 лв. (четиринадесет милиона двеста и пет хиляди шестстотин шестдесет и осем лева и 92 ст.), разпределен в 14 205 669 (четиринадесет милиона двеста и пет хиляди шестстотин шестдесет и девет) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С Решение № 77 по Протокол № 76 от 12.02.2015г. на Столичен общински съвет е намален капиталът на „Софийски имоти” ЕАД със сумата от 143 936,00 лв. (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лв.), чрез обезсилване на 143 936 (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Това решение подлежи на вписване в Търговския регистър на Агенция по вписванията.

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

1. Общото събрание на акционерите - Столичен общински съвет /СОС/;
2. Съветът на директорите /СД/.

Организационната структура позволява изграждането на оптимална информационна система и бърз и качествен обмен на информация.

Съветът на директорите планира и контролира цялостната дейност, организира управлението и стопанисването на имуществото на дружеството, както и организира изпълнението на решенията на Столичен общински съвет.

Изпълнителният директор се избира от Съвета на директорите измежду неговите членове. Той изпълнява възложените му от Съвета на директорите функции, представлява дружеството, организира текущата дейност, осъществява оперативното ръководство, организира стопанисването на имуществото.

С решение на СД на „Софийски имоти“ ЕАД от 13.01.2015 г. е извършена промяна в представителството на дружеството, като за Изпълнителен директор на дружеството е избран Анастас Христов Тодоров. Промяната е вписана в ТР на АВ по партидата на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 на 20.01.2015 г.

2. Дъщерни предприятия

2.1. „Лабело“ ЕООД е регистрирано от СГС по фирмено дело № 2198/1999г. с ЕИК: 121833295. Седалище и адресът на управление е гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12.

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.

Дружеството се представлява и управлява от Управителя Асен Власаков Дерменджиев.

Дейността на дружеството през 2015 г. включва основно управление на инвестиции в дъщерно предприятие.

2.2. „Заводпроект“ ЕООД е регистрирано от СГС по фирмено дело № 25173/1991г. с ЕИК: 831626992. Седалище и адресът на управление е гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12.

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 и управлява от Управителя Асен Власаков Дерменджиев.

Дейността на дружеството през 2015 г. включва основно отдаване под наем и управление на инвестиционни имоти

Дружествата от Групата нямат клонове за осъществяване на дейността си.

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

Средносписъчният състав на персонала на предприятията от Групата през 2015 г. е 43 служители.

Предприятието майка притежава акции и дялове в други търговски дружества, както следва:

Търговско дружество	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията в хил.лв
I. Асоциирани предприятия		
1. "София Сити Къмпани " АД	34	5800
2. ПФК "Славия"	34	3013
3. "Парк Мария Луиза " АД	41.96	1931
4. "Търговска верига София " АД	48.75	261
II. Инвестиции, държани за продажба		
1. "Общинска банка " АД	3.466	1508
2. "Холдинг Света София " АД	0.19	35
ОБЩО:		12548

Инвестициите в асоциирани предприятия са отчетени във финансовия отчет на Групата по метода на собствения капитал.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Развитието на група „Софийски имоти“ ЕАД е пряк резултат от политиките, програмите и решенията на едноличния собственик на капитала на дружеството – майка - Столична община. Вземите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на Групата.

През 2015 г. група „Софийски имоти“ ЕАД осъществява следните дейности:

- отдава под наем недвижими имоти, собственост на дружествата от Групата или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- извършва продажби на недвижими имоти, собственост на Групата, в изпълнение на решения на Столичния общински съвет;
- изготвя оценки на материални активи;
- изпълнява инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

През изминалата година Групата изпълнява своята стопанска дейност в нестабилна икономическа среда и слабо нарастване активността на пазара на недвижими имоти.

Върху регулярните приходи на Групата оказват влияние стратегически и оперативни решения на Столичния общински съвет в качеството му на Общо събрание на „Софийски имоти“ ЕАД, като част от бързо ликвидните имоти на дружеството-майка се включват в приватизационната програма на СОАПИ. Това

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти и декапитализира Групата.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Балансовата печалба на група „Софийски имоти“ ЕАД за 2015 г. е в размер на 886 хил. лв. и е с 16,73 % по-голям спрямо предходната година.

Балансовата печалба на Групата е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	2015г.			2014г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	4176	2964	1212	2978	2385	593
2. От финансова дейност	806	861	(55)	864	728	136
3. Извънредни приходи и разходи	4		4			
4. Финансов резултат			1161			729
5. Разход за текущ данък			261			2
6. Промени в отсрочените данъци			13			126
7. Балансова печалба			887			601

1.1. Приходи

В динамика приходите на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Приходи	2015г.	2014г.	Изменение	
	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	в %
I. Приходи от оперативна дейност:	4176	2978	1198	40,23
1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2395	2145	250	11,66
- приходи от наеми	2388	2140	248	11,59
2. Други приходи, в т. ч.:	1781	833	948	113,81
- приходи от продажба на ДМА	1657	738	919	124,53
II. Финансови приходи, в т. ч.	806	864	-58	-6,71
1. Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:	806	817	-11	-1,35
- приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти	745	723	22	3,04
2. Дял от печалби на асоциирани предприятия	-	48	-48	-100
III. Извънредни приходи	4	-	4	-
Общо	4986	3842	1144	29,78

Общият размер на приходите през отчетния период е увеличен с 1 144 хил. лв., което е с 29,78% повече от реализираните през 2014 г.

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

Анализът на приходните позиции показва ръст от 11,59% на доходите от отдаване на имоти под наем или 248 хил. лв. повече спрямо 2014 г.

Увеличение в размер на 919 хил. лв. бележат приходите от продажба на недвижими имоти, които през 2015г. са с 124,53% повече спрямо предходната година.

Относително постоянно остава нивото на приходите от финансова дейност - 6,71 % по-малко спрямо предходния период.

1.2. Разходи

Основните разходи на група „Софийски имоти“ ЕАД са както следва:

Разходи	2015г.	2014г.	Изменение	
	СТОЙНОСТ В хил.лв.	СТОЙНОСТ В хил.лв.	СТОЙНОСТ В хил.лв.	В %
I. Разходи за оперативна дейност	2964	2385	579	24,28
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	669	498	171	34,34
а) суровини и материали	173	130	43	33,08
б) външни услуги	496	368	128	34,78
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	949	801	148	18,48
а) разходи за възнаграждения	708	608	100	16,45
б) разходи за осигуровки	241	193	48	24,87
3. Разходи за амортизация и обезценка	664	370	294	79,46
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	238	192	46	23,96
б) разходи за обезценка на текущи (краткотрайни) активи	426	178	248	139,33
4. Други разходи, в т.ч.:	682	716	-34	-4,75
- балансова стойност на продадените активи	269	330	-61	-18,48
II. Финансови разходи в т.ч.:	861	728	133	18,27
1. Разходи от последващи оценки на финансови активи	336	23	313	1360,87
2. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	28	8	20	250,00
3. Дял от загуби на асоциирани предприятия	411	-	411	-
3. Амортизация и обезценка на търговска репутация	86	697	-611	-87,66
Общо	3825	3113	712	22,87

През 2015 г. разходите на група „Софийски имоти“ ЕАД са увеличени с 712 хил. лв., което е с 22,87% повече спрямо предходния период.

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

Голяма част от разходите на Групата са относително постоянни и се обуславят от неговата дейност. Такива са разходите, свързани с експлоатацията на материалните активи, за амортизации, за данъци и такси на недвижимите имоти, за ремонти, охрана. Това са разходи, които са необходими с оглед по-добро стопанисване и управление на имуществото на Групата, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

Увеличението на разходите е резултат от следните фактори:

-Вследствие на осъществената процедура по вливане на „Галатя 2002“ ЕАД в дружеството-майка „Софийски имоти“ ЕАД на 01.01.2014г., през 2015 г. Групата стопанисва по-голям брой активи, като голяма част от правоприветите сгради са в лошо състояние и не носят приходи, но са обвързани с разходи за поддръжка, данъци и такси, амортизации и др.;

-Обезценка на вземания, инвестиционни имоти и др. активи, общо в размер на 762 хил. лв.;

- Дял в загубите на асоциираните дружества-411 хил.лв.

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2015 г.		2014г.		Изменение	
	Сума (хил.лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил.лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил.лв.)	На отн. дял
А. Собствен капитал	60141	91,50	62662	94,54	-2521	-3,05
I. Записан капитал	14206	21,61	30377	45,83	-16171	-24,22
II. Резерв от последващи оценки	11829	18,00	13146	19,83	-1317	-1,84
III. Резерви	15959	24,28	4632	6,99	11327	17,29
IV. Натрупана печалба от минали години	17260	26,26	13906	20,98	3354	5,28
V. Текуща печалба	887	1,35	601	0,91	286	0,44
Б. Отсрочени данъци	1908	2,90	2044	3,08	-136	-0,18
В. Задължения, в т.ч.:	3602	5,48	1484	2,24	2118	3,24
-до 1 година	2258		1484		774	
Г. Приходи за бъдещи периоди	80	0,12	90	0,14	-10	-0,02
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	65731	100,00	66280	100,00	-549	0,00

Промените в структурата на пасива на баланса са резултат от изпълнението на Решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. на Столичния общински съвет за намаление на капитала на дружеството-майка. Въпреки намалението на записания капитал, запазен е високият относителен дял на собствения капитал, който към 31.12.2015 г. е 91,50 % от общата сума.

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

Размерът на задълженията е увеличен във връзка с договор, сключен на 28.01.2015г. между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД за проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект „Парк „Възраждане“, гр.София, Район „Възраждане“, м.„Зона Б-5-4“, кв.1а, УПИ I и УПИ III” – I етап, по който към 31.12.2015г. са усвоени 1 502 хил. лв.

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2015 г.		2014г.		Изменение	
	Сума (хил.лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил.лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил.лв.)	На отн. дял
А. Нетекущи активи	59665	90,77	61990	93,53	-2325	-2,76
I. Нематериални активи	5	0,01	21	0,03	-16	-0,02
II. Дълготрайни материални активи	31738	48,28	34680	52,32	-2942	-4,04
III. Дългосрочни финансови активи	26975	41,04	26256	39,61	719	1,42
IV. Търговска репутация	947	1,44	1033	1,56	-86	-0,12
Б. Текущи активи	6044	9,20	4254	6,42	1790	2,78
I. Вземания	554	0,84	663	1,00	-109	-0,16
II Парични средства	5490	8,35	3591	5,42	1899	2,93
В. Разходи за бъдещи периоди	22	0,03	36	0,05	-14	-0,02
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	65731	100.00	66280	100.00	-549	0,00

Анализът показва, че измененията в структурата на актива на баланса са несъществени. С най-висок относителен дял са нетекущите активи, който към 31.12.2015 г. е 90,77 %.

IV.ПРАВНА ЗАЩИТА ИНТЕРЕСИТЕ НА ГРУПАТА

По всички съдебни производства със страна дружество от група „Софийски имоти“ ЕАД са се изпълнявали процесуални действия, водила се е кореспонденция и са се подготвяли правни консултации по защита на собствеността и нейното управление. По специфични казуси предприеманите действия са се координирали със Столична община, Областна управа, НАГ и др. институции.

През 2015 г. дружествата от Групата са страна по 121 броя производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1.С вещноправен характер- 26 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 6 бр.

-приключили със съдебна спогодба- 2 бр.

-с прекратено съдебно производство- 4 бр.

-с висящо съдебно производство- 14 бр.

2.Търговско дело по ЗТР – 1бр., /висящо съдебно производство/

3. С облигационен характер- 30 бр., от които:

- приключили с влязло в сила съдебно решение- 5 бр.
- с висящо съдебно производство- 23 бр.
- приключили със съдебна спогодба- 1 бр.
- със спряно производство – 1 бр.

4. Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство- 1 бр., /висящо съдебно производство/.

5. Граждански дела с трудовоправен характер- 2 бр., /с висящо съдебно производство/.

Административноправни съдебни производства- 8 бр., от които:

- приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.
- с прекратено съдебно производство- 1 бр.
- с висящо съдебно производство- 5 бр.

Арбитражни дела- 1 бр. /висящо производство/

Производства пред КЗК- 1 бр., /прекратено производство/

Заповедни производства – 10 бр.

Изпълнителни дела – 41 бр.

V. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово-икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи и решенията на СОС за продажба на част от инвестиционните имоти на дружеството, ще е трудно да достигне висок финансов резултат от основна дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

1. Интензивно провеждане на конкурси за отдаване на свободни обекти под наем;
2. По-ефективна политика по събираемост на дължими наеми;
3. Увеличаване броя на имотите, за които с решение на Столичен общински съвет да бъдат отдадени под наем за по-дълъг срок от 3 (три) години;
4. Освобождаване от активи, които генерират основно разходи и др.
5. Създаване на нови обекти, чрез застрояване на празни терени на дружеството със собствени средства, с цел увеличаване броя на отдаваните под наем имоти;
6. При наличие на ограничени вещни права, въз основа на решение на Столичния общински съвет придобиване на собствеността в пълен размер, което гарантира по-ефективно управление на имотите на Групата.

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на Групата. За целта се предлага и през 2016 г. да продължи :

1. Изпълнение на решение на Столичния общински съвет за продажба на дела на дружеството – майка в съсобствени имоти, с оглед прекратяване на съсобствеността.

2. В случаите на отказ на съсобствениците от закупуване на дела на дружеството – майка ЕАД, след решение на Столичния общински съвет да се извърши продажба на техния дял на трети лица чрез търг, с оглед набавяне на средства за реализиране инвестиционната програма на дружеството.

3. Предприемане на действия за изпълнение на други инвестиционни проекти или реализация на такива срещу имотно обезщетение от други инвеститори, въз основа на решение на Столичния общински съвет.

4. Провеждане на процедури по обособяване на собствеността в урегулирани поземлени имоти принадлежаща на различни собственици по реда на чл. 15 от ЗУТ. В резултат на това, обособените поземлени имоти ще представляват годен обект за самостоятелно управление и стопанисване.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Няма събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за годината, приключваща на 31 декември 2015 година.

В изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. на СОС на 20.01.2016г. Групата е финализираща продажбите на два недвижими имота – земя с обща балансова стойност 1371 хил. лв.

През месец февруари 2016 год. Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции е извършила продажба на два имота – земи на Групата с балансова стойност както следва:

- Земя с балансова стойност 27 хил.лв., включена в състава на дълготрайните материални активи
- Земя с балансова стойност 236 хил.лв., включена в състава на инвестиционните имоти.

През месец април 2016 год. Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции е извършила продажба на един имот на Групата – земя с балансова стойност 17 хил.лв., включена в състава на дълготрайните материални активи.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Групата не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не е планирано заделяне на ресурси за подобни дейности.

VII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Групата не притежава и не използва в дейността си финансови инструменти за хеджиране.

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя консолидиран за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа

ГРУПА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 ГОД.

за имущественото и финансово състояние на Групата към края на годината, както и получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на консолидирания финансов отчет към 31.12.2015 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

Дата 19.05.2016 г.

АНАСТАС ТОДОРОВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД

