

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Съдружниците
на Софийски имоти ООД

1. Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на дружество „Софийски имоти“ ООД, състоящ се от счетоводен баланс към 31 декември 2022 г., отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществени счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата в съответствие с **Националните счетоводни стандарти/НСС/, приложими в България.**

2. База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

3. Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

4. Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

5. Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

6. Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали

дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

6.1. идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (база) за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

6.2. получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

6.3. оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

6.4. достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

6.5. оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

„Авеста одитинг” ООД

Одиторско дружество



Славка Василева Колева

Управител

Отговорен за одита :

Славка Василева Колева

София, ул.Петра 10 А ,офис1

Регистриран одитор № 360/96г

Дата: 31.05.2023 г.

Счетоводен баланс
на Софийски имоти ООД
към 31.12.2022

Приложение № 1 към СС 1 (двустранна форма)

Актив		Пасив	
Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)	Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)
а	текуща година	а	текуща година
1	2	1	2
A. Записан, но невнесен капитал		A. Собствен капитал	
Б. Текущи (дълготрайни) активи		I. Записан капитал	
I. Нематериални активи		IV. Резерви	
II. Дълготрайни материални активи		1. Други резерви	
1. Съоръжения и други	1	V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	228	общо за група IV:	
	229	общо за група V:	
III. Дългосрочни финансови активи		- неразпределена печалба	
1. Акции и дялове в предприятия от група	13 454	- непокрита загуба	
2. Дългосрочни инвестиции	7 533	общо за група V:	
	20 987	общо за раздел A:	
IV. Отсрочени данъци		Б. Задължения	
V. Текущи (краткотрайни) активи		1. Получени аванси, в т.ч.:	
I. Материални запаси		до 1 година	
1. Предоставени аванси	21 216	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	
	103	до 1 година	
II. Вземания		3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	
1. Вземания от клиенти и доставчици	803	до 1 година	
2. Вземания от предприятия от група	184	над 1 година	
3. Вземания от свързани лица	14 583	4. Задължения към свързани лица	
над 1 г.	1 173	до 1 година	
4. Други вземания	296	5. Други задължения в т.ч.:	
	15 866	до 1 година	
III. Инвестиции		данъчни задължения, в т.ч.:	
IV. Парични средства, в т.ч.:		до 1 година	
- в брой	1		
- в безрочни сметки (депозити)	1 498		
	1 499	общо за раздел B, в т.ч.:	
общо за група IV:	17 468	до 1 година	
общо за раздел B:	9	над 1 година	
Сума на актива (A+B+V+Г)	38 693	Сума на пасива (A+B+V+Г)	38 693
			36 250

Дата на съставяне:
01.3.2023

Съставител:
Ст Михайлова

Ръководител:
Камен Алексиев



Заверил съгласно одиторски доклад от датата: 31.05.2023 г.

Регистриран одитор:

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на Софийски имоти ООД
към 31.12.2022

Приложение № 2 към СС 1 - Двустранна форма

Наименование на разходите	Сума (в хил. лв.)		Наименование на приходите	Сума (в хил. лв.)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
А. Разходи	1	2	Б. Приходи	1	2
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	593	467	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	714	696
а) суровини и материали	21	34	в) услуги	714	696
б) външни услуги	572	433	2. Други приходи	548	388
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	293	273	2.1 Финансирания	116	
а) разходи за възнаграждения	260	241	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	1 262	1 084
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	33	32	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	5 580	2 893
3. Разходи за амортизация и обезценка	481	953	а) приходи от участия в предприятия от група	5 580	2 893
а) разходи за амортизация	481	456	б) приходи от участия в предприятия от група		
б) разходи за обезценка	83	114	6. Други приходи и финансови приходи, в т.ч.:	176	3 038
4. Други разходи :	1 450	1 807	а) приходи от предприятия в група	6	11
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)			б) положителни разлики от промяна на валутни курсове	170	3 027
4. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати за текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	532	2 344	Общо финансови приходи (5 + 6)	5 756	5 931
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	532	2 344	8. Загуба от обичайна дейност	7 018	7 015
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	5	22	Общо приходи (1		
а) разходи, свързани с предприятия от група			9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Общо финансови разходи (6+7)	537	2 366	10. Загуба (9 + ред 10 и 11 от Раздел А)		
6. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	1 987	4 173			
7. Печалба (9-10-11)	5 031	2 842			
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)	7 018	7 015	Всичко (Общо приходи + 10)	7 018	7 015

Дата на съставяне: 01.3.2023
Съставител: Ст. Михайлова
Ръководител: Камен Алексиев



Заверил съгласно одиторски Доклад от датата 31.03.2023 г.
Авеста одитинг ООД
Управител: Регистриран одитор:

Отчет за собствения капитал
на Софийски имоти ООД
за 2022

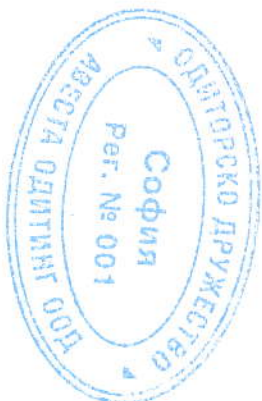
(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
1. Салдо в началото на отчетния период	13847						278	14027		2842	30994
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки											
3. Изменения за сметка на собствениците	13847						278	14027		2842	30994
3.1. увеличение								2 842		(2 842)	2 842
3.2. намаление										5 031	(2 842)
4. Финансов резултат от текущия период										5 031	5 031
5. Разпределения на печалба, в т.ч.:											
- дивиденди											
6. Салдо към края на отчетния период	13 847	0	0	0	0	0	278	16 869	0	5 031	36 025
7. Собствен капитал към края на отчетния период (11 ± 12)	13 847	0	0	0	0	0	278	16 869	0	5 031	36 025

Дата на съставяне:
01.3.2023

Съставител:
Стефка Михайлова

Ръководител:
Камен Алексиев



Затверил съгласно одиторски доклад от дата 31.05.2023.
"Аудита одитинг" ООД

Управител:

Регистриран одитор:

ОТЧЕТ
за паричните потоци по прекия метод
на Софийски имоти ООД
за 2022г.

(в хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1833	1748	85	1500	1512	(12)
Парични потоци свързани с трудови възнаграждения		293	(293)		269	(269)
Други парични потоци от основна дейност	2	104	(102)	12	150	(138)
<i>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</i>	1835	2145	(310)	1512	1931	(419)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци свързани с дълготрайни активи					685	(685)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	2445	130	2315	3011	1598	1431
<i>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</i>	2445	130	2315	3011	2283	728
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1749	2572	(823)	3294	3934	(640)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	4	31	(27)	23	37	(14)
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	1753	2603	(850)	3317	3971	(654)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	6033	4878	1155	7840	8185	(345)
Д. Парични средства в началото на периода			344			689
Е. Парични средства в края на периода			1499			344

Дата на съставяне:
01.03.2023г.

Съставител: Стефка Михайлова

Ръководител: Камен Алексиев



Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 31.05.2023г.
"Авеста одитинг" ООД

Управител:

Регистриран одитор:

Справка
за нетекущите (дълготрайните) активи
на Софийски имоти ООД
към 31.12.2022 г.

(хил. лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преценена стойност (4 + 5 - 6)			Амортизация				Последваща оценка		Преценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1 + 2 - 3)	Увеличение	Намаление				В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8 + 9 - 10)	Увеличение	Намаление		
I. Нематериални активи	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1. Концесии, патенти, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	23			23	0	0	23	23	0	0	23	0	23	0	0	23	0
Общо за група I:	23	0	0	23	0	0	23	23	0	0	23	0	23	0	0	23	0
II. Дълготрайни материални активи																	
1. Съоръжения и други	14			14			14	11	2		13		13			13	1
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	591	72	435	228			228				0		0			0	228
Общо за група II:	605	72	435	242	0	0	242	11	2	0	13	0	13	0	0	13	229
III. Дъргосрочни финансови активи																	
1. Акции и дялове в предприятия от група	13 454			13 454			13 454										13 454
2. Дългосрочни инвестиции	11 633	556		12 189			12 189	4 177	479		4 656		4 656			4 656	7 533
Общо за група III:	25 087	556	0	25 643	0	0	25 643	4 177	479	0	4 656	0	4 656	0	0	4 656	20 987
IV. Отсрочени данъци																	
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II + III + IV)	25 715	628	435	25 908	0	0	25 908	4 211	481	0	4 692	0	4 692	0	0	4 692	21 216

Дата на съставяне:
01.03.2023 г.

Съставител:
Ст. Михайлова



Ръководител:
Камелен Алексиев

