

ПРИЛОЖЕНИЕ

към консолидирания финансов отчет за 2012 год.

на “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД,

гр. София

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ОТЧЕТ

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е дружество с ограничена отговорност (дружество – майка на групата), регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, 18200/1993 СГС. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков.

“СПЕКТЪР” АД е акционерно дружество (дъщерно дружество в групата), регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 831431323 5909//1990 110. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: производство на всички видове издания, фотографска продукция, значки и сувенири, компютърни продукти, реклами, полиграфически изработки, търговия на едро и дребно, транспортни услуги, спедиционни и куриерски услуги, ремонт и поддържане на автомобилна и полиграфическа техника, книги, книгоразпространяване и външнотърговска дейност, организиране на спортни развлечения, включително и водни спортове и всякакви дейности, незабранени от закон.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Стефан Монеv.

“РЕЗОН” ООД е еднолично дружество с ограничена отговорност (дъщерно дружество в групата), регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184622. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: преводи и легализация на документи, рекламно – издателска и полиграфическа дейност, посредничество при всякакъв вид сделки, предприемаческа дейност, производство и покупка на стоки с цел продажба в първоначален или преработен вид, вътрешна и външна търговия, търговия на едро, складова, спедиторска и комисионерска дейност, инженерингова дейност, лизинг, маркетинг на стоки и услуги в страната и чужбина, консултантски услуги, строителство, монтаж, проектиране на строителни обекти. Дружеството ще осъществява и други дейности, които не са забранени със закон. Когато за отделни дейности се изисква специално разрешение от компетентен държавен орган, дружеството ще осъществява дейността след неговото получаване.

Дружеството се управлява и представлява от Управителя Николай Радев Недялков.

На 27.04.2012 г. предприятието – майка „Софийски имоти” ООД увеличава капитала си с непарична вноска, направена от всеки от тримата съдружници (Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков) като с това придобива 85% от капитала на „Резон” ООД и последното става част от групата предприятия.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Консолидирания финансов отчет на групата е изготвен на база Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (ДВ, бр.30/2005 г., изм. и доп. с ПМС № 251/17.10.2007 г., обн. ДВ, бр.86/26.10.2007 г., в сила от 01 януари 2008 г.).

Отчетният период за изготвяне на консолидирания финансов отчет е 01 януари – 31 декември 2012 г. Представената сравнителна информация за предходния период на групата и е преизчислена на база новопостъпилото през 2012 г. дъщерно дружество „Резон” ООД. Датата на изготвяне на консолидирания отчет е 28 февруари 2013 г. и е идентична с датата на изготвяне на финансовия отчет на „Софийски имоти” ООД. Консолидираният финансов отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

III. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

1. Промени в НСФОМСП в сила от 01 януари 2008 г.

Считано от 01 януари 2008 год. бяха променени следните счетоводни стандарти, които дружеството прилага:

- СС1 Представяне на финансови отчети;
- СС2 Отчитане на стоково-материалните запаси;
- СС4 Отчитане на амортизациите;
- СС7 Отчети за паричните потоци;
- СС8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика;
- СС10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет;
- СС12 Данъци от печалбата;
- СС16 Дълготрайни материални активи;
- СС17 Лизинг;
- СС18 Приходи;
- СС22 Отчитане на бизнескомбинации;
- СС24 Оповестяване на свързани лица;
- СС27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия;
- СС32 Финансови инструменти;
- СС36 Обезценка на активи;
- СС37 Провизии, условни задължения и условни активи;
- СС38 Нематериални активи; и
- СС40 Отчитане на инвестиционни имоти.

2. Счетоводни стандарти, които са в сила, но не са приложими за дружеството:

- СС9 Представяне на финансовите отчети за предприятия с нестопанска дейност;
- СС11 Договори за строителство;
- СС13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност;
- СС20 Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ;
- СС28 Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия;
- СС31 Отчитане на дялове в смесени предприятия;
- СС34 Междинно счетоводно отчитане; и
- СС41 Селско стопанство.

IV. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на консолидирания финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводната политика на предприятието-майка е идентична с тези на „Спектър” АД и „Резон” ООД (дъщерните дружества). Спазвани са принципите на историческа цена и действащо предприятие.

При изготвянето на консолидирания финансов отчет са използвани някои счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това реалните резултати могат да бъдат различни от тези оценки и допускания.

2. Сделки в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е изготвен и представен в български левове, която е отчетната валута на групата.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на чуждестранна валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на БНБ към датата на сделката. Закупената чуждестранна валута се оценява по курс на придобиване. Продадената чуждестранна валута се оценява по курс на продажба. Приходите и разходите, които възникват при уреждането на тези сделки, както и от преоценяването на валутни позиции в края на отчетния период, са признати в Консолидирания отчет за приходите и разходите като “положителни/отрицателни разлики от промяна на валутни курсове”.

На 01 юли 1997 г. в България е въведен Валутен борд. Съгласно него стойността на българския лев е фиксирана в съотношение към евро $1\text{EUR}=1.95583$ лв.

3. Приходи и разходи

Приходите се определят по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Приходите от продажби се признават както следва:

- продажба на продукция, стоки, материали, нематериални активи и дълготрайни материални активи – при фактуриране и прехвърляне на собствеността на продавача;
- продажби на услуги – в зависимост от етапа на завършеност и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени;
- лихви – текущо пропорционално на времева база;
- дивиденди – при установяване на правото за получаването им;
- лицензионни възнаграждения – съгласно договори.

Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените разходи за нея.

4. Получени заеми

Получените заеми се признават първоначално по справедлива стойност на полученото. Последващото оценяване става на базата на амортизируема стойност, т.е. на подлежащото на връщане. Разходите за лихви се признават текущо в Отчета за приходите и разходите като “Разходи за лихви”.

5. Нематериални активи

Един актив се признава и отчита като нематериален актив, когато отговаря на определенията за такъв, при придобиването му може надеждно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност. Тя включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всякакви преки разходи, понесени от предприятието с цел подготовката на актива за използването му, като:

- разходи за подготовка на мястото, където ще се използва активът;
- разходи по доставката – като транспортни, куриерски и др.;
- разходи за инсталиране;
- разходи за хонорари на програмисти, консултанти, икономисти и други специалисти.

Първоначалната оценка на вътрешносъздаден нематериален актив се получава като сбор от разходите, извършени в момента, в който активът за първи път е постигнал критериите за признаване – отговаря на определенията за нематериален актив (установим нефинансов ресурс без физическа субстанция със съществено значение при употреба, от която се очакват икономически ползи), на цената на придобиване може да се направи надеждна оценка и се очакват икономически изгоди за дружеството.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти – 5 години, 10 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност – до 10 години;
- интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Всички нематериални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева, продължават да се отчитат като такива. Те са с обща балансова стойност 0 хил. лв.

6. Дълготрайни материални активи

Първоначалната оценка на всеки дълготраен материален актив става по цена на придобиване. Тази цена включва:

- покупната цена, включително невъзстановими мита и данъци, включително произтичащи от непризнат данъчен кредит във връзка с извършените преки разходи;
- всички разходи, които се отнасят пряко до привеждането на актива до мястото, където ще се използва, и в състоянието, в което ще се използва както е предвидено от ръководството на дружеството;
- първоначалната приблизителна оценка на разходите за демонтаж, преместване на актива и възстановяване на площадката, когато дружеството е поело задължение за извършването на такива разходи. Тези разходи се представят като провизия.

Разходи, които се отнасят пряко до придобиването на актива, са:

- за подготовка на обекта, например при изравняване на терен, върху който ще се строи сграда;
- за първоначална доставка и обработка – транспортни, за монтаж и други подобни;
- професионални хонорари – например на брокери, архитекти, инженери, адвокати, консултанти, нотариуси и други подобни.

Разходи, които не се включват в цената на придобиване са:

- разходи за пуск и други подобни предпроизводствени разходи;
- начални оперативни загуби;
- за обучение на персонала – за работа с нов актив, с нова категория клиенти;
- административни и други общи разходи.

Последващото оценяване на активите се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се представят в Отчета за приходите и разходите.

Разходи, които ще доведат до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от използването на актива се прибавят към стойността му. Всички други последващи разходи се отчитат като текущи през периода, през който са направени.

Амортизацията се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- сгради и съоръжения – 25 години;
- машини – 10 години;
- оборудване – 5 години;
- товарни автомобили – 10 години;
- транспортни средства, различни от автомобили: плавателни – 10 години и други – 6,67 години;
- компютри и периферия – 5 години;
- автомобили и други – 6,67 години.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Всички дълготрайни материални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева, продължават да се отчитат като такива. Те са с обща балансова стойност 5 хил. лв.

7. Лизингови договори

Когато дружество от групата е лизингополучател

При финансов лизингов договор групата отчита наетия актив по по-ниската от справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания. В баланса се признава и задължение в размер на определената в договора обща сума на наемните плащания. Разликата се признава за финансов разход за

бъдещи периоди, който се отчита като текущ финансов разход през периода на договора. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират като останалите амортизируеми активи.

При експлоатационен лизингов договор дружествата отчитат като разходи за външни услуги плащанията за наем на актив.

8. Обезценка на активите

Към датата на съставяне на консолидирания баланс се преразглежда балансовата стойност на активите с цел да се определи дали има индикации, стойността на даден актив да е обезценена.

Прави се индивидуална преценка за всеки актив и в случаите, когато възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, то последната следва да бъде намалена и сумата се отчита като загуба от обезценка.

Възстановимата стойност е по-високата стойност от нетната продажна цена и стойността в употреба на един актив.

9. Финансови активи

Финансови активи са парични средства и следните категории финансови инструменти: кредити и вземания, първоначално възникнали в групата; финансови активи, държани за търгуване; финансови активи, държани до настъпване на падеж и финансови активи, обявени за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от намеренията на дружествата.

Финансовите активи се признават на датата на сделката. Това става първоначално по себестойност, равна на даденото за вложението, вкл. разходите по извършване на сделката.

Отписването на финансов актив става когато се реализират правата, настъпи отказ от правата или изтече срокът за реализиране на правата.

Към датата на съставяне на консолидирания баланс дружествата извършват тестове за обезценка и при наличие на признаци за обезценка признават загуби от обезценка.

10. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси включват материали, продукция, стоки и незавършено производство. В себестойността им се включват всички разходи по закупуване и преработка и други разходи, пряко свързани с тях. Към края на всеки отчетен период стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от балансовата стойност или нетната реализируема стойност. Сумата на обезценката се признава като загуба от обезценка.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с необходимите разходи за завършване и продажба. В случай, че в предходни периоди е била признавана загуба от обезценка и се окаже, че новата нетна реализируема стойност е по-висока, то се признава възстановяване на загуба от обезценка, което не може да надвишава вече признатата загуба от обезценка.

Методът за оценка на стоково-материалните запаси при тяхното отписване е "средно-претеглен", при който средно претеглената стойност за всяка единица стоково-материален запас се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоково-материални запаси в началото на периода и стойността на сходните, закупени или произведени през периода стоково-материални запаси, който сбор се разделя на количеството на сходните стоково-материални запаси - носители на тези стойности. Средната стойност се изчислява към момента на разходване на запасите. При продажби балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на прихода от продажба.

11. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата 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. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано в консолидирания финансов отчет.

Пасиви по отсрочени данъци се представят в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които активът да се реализира.

12. Парични наличности и парични еквиваленти

Дружествата представят като парични наличности своите налични пари в брой и в срочни или безсрочни депозити. Парични еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са леснообратими в парични наличности.

13. Капитал

Регистрираният капитал отразява номиналната стойност на акциите и дяловете на групата. Натрупаната печалба (загуба) от минали години включва неразпределената печалба и непокрытата загуба от минали години.

Резервите са:

- законови;
- от последващи оценки;
- други.

14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружествата от групата не са разработили програми за доходи след напускане на персонала.

Отчитат се като краткосрочни, задълженията към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на отчета, както и неизплатените заплати.

15. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват: възникнали първоначално пасиви (търговски и по финансов лизинг); финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, държани до настъпване на падеж.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им. Оценяват се първоначално по себестойност, равна на справедливата стойност на полученото за вложението, вкл. всички разходи по сделката.

Последваща оценка на финансовите пасиви е по амортизируема стойност, с изключение на държаните за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност.

Финансов пасив се отписва, когато се погасят задълженията, настъпи отмяна на задълженията или изтече срокът за уреждане на задълженията.

Получените банкови заеми се признават по сумата, подлежаща на плащане. Лихвите по заемите се отчитат като текущи финансови разходи. Таксите за управление на дългосрочни заеми се разсрочват пропорционално на времева база за срока на заема.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждане на задължението.

Провизиите се преразглеждат всяка година към датата на баланса и при необходимост стойността им се коригира.

Групата от предприятия не отчита в консолидирания баланс условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

17. Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

Приблизителните стойности подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базира, или в резултат на допълнително натрупан опит или последващо развитие.

Ефектът от промяната на приблизителните счетоводни стойности се включва при определянето на печалбата или загубата, както следва:

- а) за периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- б) за периода на промяната и бъдещите периоди—ако промяната засяга и тях.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за приходите и разходите, която е била използвана за приблизителната стойност преди това.

Фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли.

Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Промени в счетоводната политика се извършват само когато това се изисква по закон, от счетоводни стандарти, или ако промяната ще доведе до по-подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятията.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната трябва да бъде отразена като корекция на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация трябва да бъде преизчислена. Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се посочва като корекция на неразпределената печалба (непокритата загуба).

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определена.

Промяната в счетоводната политика, произтичаща от приемането на нов или от изменението или допълнението на съществуващ счетоводен стандарт, се отчита съгласно изискванията, посочени в новия или в изменения счетоводен стандарт, ако такива са определени. Когато в съответния счетоводен стандарт не са определени изисквания за отчитане на промяната в счетоводната политика, тя се отчита съгласно изискванията на СС 8.

V. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

1. Дълготрайни материални активи

Балансовата стойност към началото и края на отчетния период по групи дълготрайни материални активи е както следва:

	2012 г.	2011 г.
Сгради	2	2
Машини, производствено оборудване и апаратура	3 805	4 575
Съоръжения и други	747	970
Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	941	884

В статията “Съоръжения и други ДМА” е посочена балансовата стойност на следните материални дълготрайни активи:

- Транспортни средства – 515
- Компютри и периферия - 111
- Стопански инвентар - 88
- Други ДМА – 33

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 896 хил. лв.;
- Предоставени аванси за изграждане и придобиване на ДМА – 45 хил. лв.

През отчетната 2012 година няма отчислени ДМА, с изключение на бракуваните такива, с нулева балансова стойност.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА към 31.12.2012 г. е общо 477 хил. лв., по групи активи, както следва :

Машины, производствено оборудване и апаратура	228
Компютри и периферия	154
Стопански инвентар	80
Транспортни средства	15

Към 31.12.2012 г. върху недвижимите имоти на дружествата няма учредени вещни права, същите не са обременени от вещни тежести.

Към 31.12.2012 г. върху движимите вещи, собственост на дружествата, няма учредени залози и наложени залози.

Няма временно извадени от употреба дълготрайни материални активи.

2. Нематериални активи

Балансовата стойност към началото и края на отчетния период по групи нематериални дълготрайни активи е както следва:

	2012 г.	2011 г.
Програмни продукти и други подобни активи	174	200
Търговска репутация	5 177	

Всички тези активи са посочени в статията “Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи”.

Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи е както следва (по групи активи):

Програмни продукти – 3 хил. лв.

В групата няма нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Не се ползват в дейността нематериални активи, които са чужда собственост.

3. Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи в консолидирания финансов отчет са инвестиционни имоти (земи и сгради), собственост на “Софийски имоти” ООД, които са отдадени под наем на трети лица.

Балансовата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти е както следва:

31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
5 993 хил. лв.	5 811 хил. лв.

Върху един от инвестиционните имоти има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като не се получава икономическа изгода от притежаването му.

Първоначалната оценка на инвестиционните имоти става по начина, описан в раздела за дълготрайни материални активи.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва както следва:

Земи – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Сгради – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- Инвестиционни имоти от типа сгради - 25 години;
- Инвестиционни имоти от типа съоръжения - 25 години.

VI. Финансови инструменти

1. Вземания

Видове вземания	към 31.12.2012 г. в хил.лв.	към 31.12.2011 г. в хил.лв.
Вземания по продажби	1 206	869
Вземания от клиенти по съдебни спорове	42	47
Вземания от доставчици	221	77
Други	184	228
ОБЩО	1 653	1 221

Вземанията са представени по стойността им при възникване, намалена с отчетената обезценка към 31.12.2012 г. в размер на 205 хил. лв. Обезценени са всички вземания от клиенти, възникнали преди 2012 г. и непогасени към датата на финансовия отчет, включително такива, за които са предприети съдебни действия. Всички вземания в счетоводния баланс са краткосрочни.

2. Данъчни вземания

Видове вземания	към 31.12.2012 г. в хил. лв.	към 31.12.2011 г. в хил. лв.
ДДС за възстановяване	100	
Надвнесени други данъци	13	10
ОБЩО	113	

3. Парични средства

Видове парични средства	към 31.12.2012 г. в хил.лв.	към 31.12.2011 г. в хил.лв.
Парични средства в банки	1 004	2 160
Парични средства в брой	190	460
ОБЩО	1 194	2 620

4. Разходи за бъдещи периоди

Видове разходи за бъдещи периоди	към 31.12.2012 г. в хил.лв.	към 31.12.2011 г. в хил.лв.
Финансови разходи за бъдещи периоди	37	115
Краткосрочни финансови разходи за бъдещи периоди	24	71
Дългосрочни финансови разходи за бъдещи периоди	13	44
Други разходи за бъдещи периоди в т. ч.:	37	44
застраховки	27	31
абонаменти и други	10	13
ОБЩО	74	159

5. Краткосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2012 г. в хил. лв.	към 31.12.2011 г. в хил. лв.
Задължения към доставчици	1 494	926
Задължения по заеми към нефинансови предприятия	782	6 149
Задължения по заеми към финансови предприятия	817	907
Задължения по получени аванси	96	87

Други задължения	152	243
ОБЩО	3 341	8 312

Задълженията по краткосрочни заеми към нефинансови предприятия представляват главници по краткосрочни заеми и начислена, но неплатена лихва към 31.12.2012 г. общо в размер на 782 хил. лв.

Задълженията по заеми към финансови предприятия – 73 хил. лв., представляват частта от главницата, дължима за плащане до 01.08.2013 г. по Договор за търговски заем, предоставен от лизингово дружество за срок от 60 месеца до 01.08.2013 г. Лихвата по заема се начислява и изплаща ежемесечно и за 2012 г. тя е в размер на 5 хил. лв.

Краткосрочните задължения по получени аванси са за полиграфическа продукция, от които 73 хил. лв. - от клиенти в страната и 23 хил. лв. от клиенти в чужбина.

Другите краткосрочни задължения са както следва:

- към персонала, по трудови правоотношения – 64 хил. лв.;
- към осигурители организации – 22 хил. лв.;
- данъчни задължения – 85 хил. лв.

6. Дългосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2012 г. в хил. лв.	към 31.12.2011 г. в хил. лв.
Задължения по заеми към финансови предприятия	73	96
Задължения по получени заеми	3 609	35
Задължения към доставчици	82	135
ОБЩО	3 691	266

Дългосрочните задължения по заеми към финансови предприятия – 73 хил. лв., представляват частта от главницата, дължима за плащане от 01.01.2013 г. до 01.08.2013 г. по Договор за търговски заем.

VII. Лизинг

1. Финансов лизинг

Към 31 декември 2012 г. дружествата от групата имат 7 договора за финансов лизинг. По 2 от тях е наемател на 2 броя автомобили, а по останалите 5 договора - на полиграфическо оборудване.

Автомобилите са включени в групата на транспортните средства при дълготрайните материални активи, а полиграфическото оборудване - в "Машины, производствено оборудване и апаратура". Към някои от машините беше придобит и софтуер за управлението им, който е включен към нематериалните дълготрайни активи, а именно към програмните продукти и права. Балансовата стойност на активите по договорите за лизинг е общо в размер на 2 893 хил. лв., съответно:

- Машины и оборудване - 2 814 хил. лв.;
- Транспортни средства - 45 хил. лв.;
- Програмни продукти и права - 34 хил. лв.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2012 г. са както следва:

	до 1 година (хил.лв.)	от 1 до 5 години (хил.лв.)	общо (хил.лв.)
Стойност	744	418	1 162

Стойността на бъдещите минимални лизингови плащания не е представена дисконтирано, тъй като дружеството счита, че дисконтовият фактор не е съществена величина.

Финансовите разходи за бъдещи периоди по договорите за финансов лизинг са както следва:

	31.12.2012 г. (хил. лв.)	31.12.2011 г. (хил. лв.)
Финансови разходи за бъдещи периоди	37	115

2. Експлоатационен лизинг

Разходите по експлоатационен лизинг са направени във връзка с договор за наем на терен и са в размер на:

	2012 г. (хил. лв.)	2011 (хил. лв.)
Разходи за наем	17	14

VIII. Стоково-материални запаси

Видове стоково-материални запаси	към 31.12.2012 г. в хил.лв.	към 31.12.2011 г. в хил.лв.
Материали	241	398
Стоки	193	37
Продукция	288	62
Незавършено производство	168	26
ОБЩО	890	523

IX. Капитал

Към 31.12.2012 г. основният капитал на групата е в размер на 12 543 хил. лв. Предприятието-майка „Софийски имоти“ ООД притежава 99,49% от капитала на „Спектър“ АД и 85% от капитала на „Резон“ ООД.

X. Доходи на персонала

Към 31 декември 2012 г. персоналят в групата от предприятия е 197 човека.

1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	2012 (хил. лв.)	2011 (хил. лв.)
Разходи за заплати	916	463
Разходи за социални осигуровки	468	318
ОБЩО	1 384	781

2. Задължения към персонала и към осигурителни институции

	2012 (хил. лв.)	2011 (хил. лв.)
Текущи задължения към персонала за заплати	64	53
Задължения към персонала по неизползвани отпуски		
Текущи задължения към осигурителни институции	22	22
Задължения към осигурителни институции по неизползвани отпуски		
ОБЩО	86	75

XI. Приходи

Видове приходи	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Приходи от продажби на продукция	5 969	4 907
Приходи от предоставени услуги	4 095	3 531
Приходи от продажби на стоки	83	233
Други приходи, в т. ч. от:	309	479
продажби на дълготрайни материални активи		212
продажби на отпадъчни материали	150	140
продажби на суровини и материали	24	8
дълготрайни активи, намерени при инвентаризация		9
излишъци на материали	17	4
отписани задължения	66	

последващи оценки		1
други услуги	52	105
ОБЩО	10 819	9 190

ХІІ. Разходи

1. Разходи за външни услуги

Видове	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Разходи за наеми	17	40
Разходи за услуги по лакиране, ламиниране, експониране и други свързани с полиграфическата продукция	209	94
Разходи за ремонт и техническо поддържане на МДА	61	29
Разходи за застраховки	50	64
Разходи за реклама	456	956
Разходи за доставка на електрическа енергия	207	170
Разходи за телекомуникационни услуги	68	29
Разходи за консултантски услуги	57	57
Разходи за такси и разрешителни	80	22
Разходи за транспорт, куриерски и пощенски	242	72
Разходи за данъци и такси	60	60
Разходи за независим финансов одит	8	8
Разходи за обезвреждане на опасни отпадъци	10	9
Разходи за абонаменти	8	14
Други разходи за външни услуги	319	319
ОБЩО	1 852	1 952

2. Други разходи

Видове	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Балансова стойност на продадени активи	87	398
Разходи за обезценка на вземания		167
Разходи за липси и брак на материални запаси		38
Разходи за командировки извън страната		
Разходи за представителни цели		6
Разходи за работно облекло		
Разходи за обучения, курсове, семинари		3
Други разходи		
ОБЩО	244	612

ХІІІ. Финансови приходи и разходи

1. Финансови приходи и разходи

	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Приходи от лихви по разплащателни сметки и депозити	32	83
Разходи за лихви в т.ч.:	(269)	(467)
Разходи от промени във валутните курсове	(2)	(3)
Други финансови разходи		
ОБЩО	(239)	(387)

ХІV. Данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на данъчна ставка за 2012 г. в размер на 10% (2010 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходите и разходите са равнени както следва:

	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Финансов резултат за периода преди данъци	1 105	146
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	111	15

Към 31.12.2012 г. е отчетен пасив по отсрочени данъци в размер на 67 хил. лв.

XV. Сделки със свързани лица

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е свързано лице чрез общи собственици (съдружниците и Управители на дружеството Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков са съдружници в следните дружества, с които има осъществявани сделки през отчетния период:

- “БУЛИНФО” ООД
- “ЦЕНТЪР ЗА ПРЕВОДИ - РЕЗОН” ЕООД
- “ИМОТ. БГ” ООД

През 2012 г. са извършени следните сделки със свързани лица, при които не са прилагани специални условия:

	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Продажби на полиграфическа продукция	1	1
Приходи от наем на помещения и инвестиционни имоти	25	25
Предоставени удостоверителни услуги	1	1
Платени главници по заеми		30
Платени лихви по заеми	18	20

Получени са и приходи от наем на инвестиционни имоти, по Договори за наем с “Център за преводи - Резон” ЕООД в размер на 25 хил. лв. за 2012 г.

На всички свързани лица са предоставени удостоверителни услуги (електронни подписи) на обща стойност 1 хил. лв.

Начислените разходи за лихви по заеми са както следва:

- към „Имот.БГ” ООД – 124 хил. лв.;

Платените лихви по заеми са към:

- „Имот.БГ” ООД – 18 хил. лв., частично платена дължима лихва към 31.12.2010 г.;

Към 31 декември 2012 г. групата има неуредени разчети със свързани лица както следва:

“Имот.БГ” ООД		978
„Център за преводи – Резон” ЕООД		405
Членове на органите за управление		82
Административен персонал		3

XVI. Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

През 2012 г. няма промени в счетоводната политика на групата, която е синхронизирана за всички предприятия.

XVII. Събития, настъпили след датата на консолидирания баланс

Не са настъпили събития след датата на консолидирания баланс, които да окажат съществено влияние върху годишния финансов отчет на групата предприятия.

XVIII. Политика на ръководството по отношение на риска

Дейността на групата създава предпоставки за излагане на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това дружествата не ползват финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата от предприятия, са изброени по-долу.

1. Валутен риск

Сделките на дружествата се осъществяват в български лева, а тези в чуждестранна валута са в евро и излагат дружествата на валутен риск до толкова до колкото се касае до стабилността на двете валути.

2. Лихвен риск

Групата от предприятия е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по привлечените средства, които са с променлив лихвен процент.

3. Кредитен риск

Излагането на групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на консолидирания баланс.

Ръководството счита, че всички финансови активи на групата са с висока кредитна оценка.

Групата от предприятия няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи и тази информация се използва за контрол на кредитния риск.

По отношение на търговските и други вземания групата не е изложена на значителен кредитен риск.

Кредитният риск относно паричните средства и краткосрочните финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока оценка на кредитния рейтинг.

XIX. Други оповестявания

Информация съгл. чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрираните одитори както следва:

	2012 (хил.лв.)	2011 (хил.лв.)
Независим финансов одит	2	0
ОБЩО	2	0

Към 31.12.2012г. няма висящи съдебни и арбитражни дела против групата от предприятия.

XX. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет за 2012 г. на групата е официално одобрен за публикуване на 15 март 2013 г. от Управителите.

Съставител: Марина Георгиева Благинова

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев

