

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на група "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2013год.

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	41	61	II. Резерв от последващи оценки	13016	13016
Общо за група I:	41	61	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	807	807
1. Земи и сгради, в т. ч.:	31337	30491	2. Други резерви	31	31
- земи	21957	20889	Общо за група III:	838	838
- сгради	9380	9602	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	4	7	- неразпределена печалба	13368	13325
3. Съоръжения и други	341	450	Общо за група IV:	13368	13325
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	138	138	V. Текуща печалба (загуба)	910	569
Общо за група II:	31820	31086	Общо за раздел А:	58509	58125
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13848	13848	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	452	475
2. Инвестиционни имоти	9812	11360	- отсрочни данъци	452	475
Общо за група III:	23660	25208	Общо за раздел Б:	452	475
IV. Търговска репутация	1015	986	В. Задължения		
Общо за раздел А:	56536	57341	1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	29	65
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	29	61
I. Вземания			над 1 година		4
1. Вземания от клиенти и доставчици	222	652	2. Други задължения, в т. ч.:	1505	1709
2. Други вземания, в т.ч.:	1176	1011	до 1 година	1066	1270
- вземания по съдебни спорове	550	639	- за дивидент	784	840
- присъдени вземания	524	320	- към персонала	70	73
Общо за група I:	1398	1663	- осигурителни задължения	27	18
II. Парични средства, в т. ч.:			- данъчни задължения	48	225
- в брой	9	9	над 1 година	439	439

- в безсрочни сметки (депозити)	2597	1384	- по съдебни спорове	439	439
Общо за група II:	2606	1393	Общо за раздел В, в т. ч.:	1534	1774
Общо за раздел Б:	4004	3056	до 1 година	1095	1331
В. Разходи за бъдещи периоди	19	30	над 1 година	439	443
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		
			- приходи за бъдещи периоди	64	53
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	60559	60427	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	60559	60427

Дата на съставяне:

20.05.2014г.
гр.София

Съставител:


/Петя Маркова/

Ръководител:


/Ирена Петрунова-Дамянова/


З.верни: 
/Емил Аврамов/


КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на група "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2013 година

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.:	420	603	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2039	1828
а) суровини и материали	123	197	а) услуги	2039	1828
б) външни услуги	297	406	2. Други приходи, в т.ч.:	638	1232
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	740	876	-от продажба на ДМА	517	1139
а) разходи за възнаграждения	560	650	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2677	3060
б) разходи за осигуровки	180	226	3. Други лихви и финансови приходи	340	371
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	264	313	Общо финансови приходи (3)	340	371
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	264	289	4. Извънредни приходи	5	
- разходи за амортизация	264	289			
4. Други разходи, в т.ч.:	489	991			
- за данъци и такси	266	287			
-балансова стойност на продадените активи	175	486			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	1913	2783			
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	213				
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	9	11			
Общо финансови разходи (5+6)	222	11			
7. Печалба от обичайна дейност	882	637			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	2135	2794	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	3022	3431
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	887	637			
9.Промени в отсрочените данъци	(23)	68			
10. Печалба (8 - 9)	910	569			
Всичко (Общо разходи +9+ 10)	3022	3431	Всичко (Общо приходи)	3022	3431

Дата на съставяне:

20.05.2014г.
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Ирена Петрунова- Дамянова/



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на група "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2013год.

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви			
а	1	2	3	4	5	6	7
1. Салдо в началото на отчетния период	30377	13016	807	31	13894		58125
2. Грешки					(50)		(50)
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	30377	13016	807	31	13844		58075
4. Финансов резултат за текущия период						910	910
5. Други изменения в собствения капитал					(476)		(476)
6. Салдо към края на отчетния период	30377	13016	807	31	13368	910	58509
7. Собствен капитал към края на отчетния период	30377	13016	807	31	13368	910	58509

Дата на съставяне:

20.05.2014г.

Съставител:

Ръководител:

гр.София

/Петя Маркова/

Ирена Петрунова-Дамянова/



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2013г.-31.12.2013г.

хил.лв.

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	2547	674	1873	2383	905	1478
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		725	(725)		945	(945)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	76	26	50	41	198	(157)
4. Платени и възстановени данъци върху печалбата		1	(1)		9	(9)
5. Други парични потоци от основна дейност	39	913	(874)	23	594	(571)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2662	2339	323	2447	2651	(204)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	938	13	925	913	101	812
2. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания			-		303	(303)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	938	13	925	913	404	509
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Плащания на задължения по лизингови договори		35	(35)		53	(53)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	35	(35)	-	53	(53)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	3600	2387	1213	3360	3108	252
Д. Парични средства в началото на периода			1393			1141
Е. Парични средства в края на периода			2606			1393

Составител:

Ръководител:

/Петя Маркова/

/Ирена Петрунова- Дамянова/

20.05.2014г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на група „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София

за 2013 година

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

1. Предприемател 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.

С решение №1 по протокол №211/21.02.2013 г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД е извършена промяна в представителството на дружеството като за Изпълнителен директор на дружеството е избрана Полина Василева Витанова, на мястото на освободения в качеството му на изпълнителен член Диян Сенков Цветков. Промяната е вписана в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 на 28.02.2013 г. С решение № 96 по протокол № 35 /28.02.2013 г. Столичния общински съвет освобождава Диян Сенков Цветков в качеството му на член на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД.

На основание решение № 333 от 27.06.2013 г. на Столичния общински съвет и решение на Съвета на директорите от 03.07.2013 г., в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134, на 10.07.2013 г. е вписан нов състав на Съвета на директорите на дружеството, състоящ се от: Ирена Добрева Петрунова-Дамянова – Изпълнителен директор, Полина Василева Витанова и Добромир Личев Бориславов - членове на Съвета на директорите.

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.

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.„Турко “ № 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 01.01.2013г.- 31.12.2013г. 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

I.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 консолидирания годишен 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: консолидиран счетоводен баланс,

консолидиран отчет за приходите и разходите, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран 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 (с изкл. на инвестиционните имоти). 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 за чужди ДМА, които водят до получаване на икономическа изгода в следващи периоди, се отчитат като нематериален дълготраен актив.

Стойностният 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.

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизацията. Използван е линейният метод на амортизация. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. По групи активи за 2013 г. се прилагат следните амортизационни норми:

Дълготрайни материални активи:	Счетоводни норми.
♦ Сгради и конструкции	от 1,5% до 50 %
♦ Съоръжения	4 %
♦ Машини и оборудване	20% - 30 %
♦ Автомобили	15 %
♦ Компютърно оборудване	50 %
♦ Обзавеждане и трайни активи	15%
♦ Всички други амортизируеми активи	15 %
Дълготрайни нематериални активи:	
♦ 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 петния 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 потокът на бъдещите икономически изгоди от него трябва да е с висока сигурност. За да бъде 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 персоналът 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.

Инвестиционните имоти на „Заводпроект“ ЕООД се водят по цена на придобиване, намалена с начислената счетоводна амортизация и евентуалната загуба от обезценка. Тяхната балансова стойност съставлява 5,48% от общата стойност на инвестиционните имоти на групата.

2.3.Дългосрочни финансови активи

Инвестициите се отчитат по себестойностния 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 представени с 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 инициирано 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 отерочен 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 консолидирания отчет 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 на Столичен общински съвет 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 дружеството 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 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.

IV. КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 год.

A. Консолидиран счетоводен баланс към 31.12.2013г.

1. Нетекущи активи

1.1. Нематериални активи

в хил.лв.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2013г.	136	55	1	192
Постъпили	0	0	0	0
Излезли	0	9	0	9
Салдо към 31.12.2013г.	136	46	1	183
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2013г.	80	51	0	131

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013г.

Нач.амортизация за периода	18	2	0	20
Амортизация на излезлите	0	9	0	9
Салдо към 31.12.2013г.	98	44	0	142
Балансова стойност към 31.12.2013г.	38	2	1	41

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 59 хил. лв., като това са програмни продукти – 42 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 17 хил. лв., които все още се използват в дейността на групата.

1.2.Дълготрайни материални активи

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Други	Предост. аванси и ДМА в процес на изгр.	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност								
Салдо към 01.01.2013г.	20889	10877	218	236	1658	798	138	34814
Постъпили	1106	938	1	2	0	8		2055
Излезли	38	1130	3	0	76	59		1306
Салдо към 31.12.2013г.	21957	10685	216	238	1582	747	138	35563
Натрупана амортизация								
Салдо към 01.01.2013г.		1275	212	91	1511	639		3728
Нач.амортизация за периода		96	3	9	72	25		205
Амортизация на излезлите		66	3	0	76	45		190
Салдо към 31.12.2013г.		1305	212	100	1507	619		3743
Балансова стойност към 31.12.2013г.	21957	9380	4	138	75	128	138	31820

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

- земи с балансова стойност - 34 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност - 386 хил.лв.

Към дълготрайните материални активи на групата са заведени инвестиционните имоти, които през 2013г. не отговарят на определението за такива, а именно:

- земи с балансова стойност – 1045 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност - 936 хил.лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1991 хил. лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
♦ Сгради и конструкции	28 хил.лв.
♦ Съоръжения	4 хил.лв.
♦ Машини и оборудване	192 хил.лв.
♦ Автомобили	1224 хил.лв.
♦ Компютърно оборудване	62 хил.лв.
♦ Обзавеждане и трайни активи	340 хил.лв.
♦ Всички други амортизируеми активи	141 хил.лв.

В счетоводните регистри за ДМА на предприятието – майка се водят земи и сгради, които то реално не владее и не може да използва в своята дейност. За част от тях има безспорни доказателства за право на собственост на трети лица на различни основания, а именно: извършени разпоредителни сделки от Столична община без участието на дружеството-собственик, приватизационни продажби, реализирани от СОАП или възстановени права на трети лица по реда на реституционните закони. За друга част от имотите има направени градоустройствени отреждания (за зелени площи, улици и др.), които не позволяват използването им за целите на дружеството.

За тези имоти е предвидена процедура за изваждането им от капитала, за което от „Софийски имоти“ ЕАД е депозиран в Столичния общински съвет доклад вх. № СО-7000/847/ 14.6.2013г. В тази връзка се осъществяват ежеседмични заседания на работна група, назначена със заповед на Кмета на Столична община, в изпълнение на решение № 565 по протокол № 49/09.10.2013 г. на СОС, със задача: изготвяне на анализ на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД и подготовка на доклад до Столичен общински съвет. Към 31.12.2013г. работата на групата продължава и процедурата не е приключила.

Групата няма заложили дълготрайни материални активи към 31.12.2013 г.

1.3. Дългосрочни финансови активи

1.3.1. Акции и дялове в асоциирани предприятия

Инвестициите в дъщерни, 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.

Търговско дружество	31.12.2013 г.		31.12.2012 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1. "София Сити Къмпани" АД	34	6256	34	6256
2. ПФК "Славия"	34.05	3285	34.05	3285
3. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
4. "Общинска банка" АД	3.466	1508	3.466	1508
5. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
6. "Холдинг Света София" АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13848		13848

в хил. лв.

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

1.3.2. Инвестиционни имоти

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, както и на осъществяваните редица мерки за подобряване правния и градоустройствен статут на

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАЩ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2013г.

имотите, през отчетната 2013г., земи и сгради на обща стойност 420 хил. лв., са преквалифицирани като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

От списъка на инвестиционните имоти са извадени земи и сгради на обща стойност 1981 хил. лв. и са определени като дълготрайни материални активи на групата, както следва:

- земи с балансова стойност – 1045 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност - 936 хил.лв.

Във връзка с избрания модел за последваща оценка, е извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти. В резултат е регистрирана промяна в балансовата стойност на активите, както следва:

- увеличение - 264 хил. лв., отчетено като текущ финансов приход;
- намаление - 213 хил. лв., отчетено като текущ финансов разход.

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 искове, като за някои вече има решения в полза на групата, а за други все още изходът не е решен.

Вземания	в хил. лв.	
	31.12.2013 г.	31.12.2012 г.
I.Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:		
1.Вземания от клиенти	222	652
2.Вземания по предоставени аванси	184	618
3.Вземания по предоставени аванси	28	25
3.Вземания от гаранции към доставчици	10	9
II. Други вземания, в т.ч.:	1176	1011
1.Вземания по съдебни спорове	550	639
2.Присъдени вземания	524	320
3.Данъчни вземания	38	37
4.Обезпечения по съдебни дела	16	
5.Други вземания	48	15
Общо	1398	1663

През 2013 г. не е правена обезценка на вземанията.

2.2. Парични средства

	в хил. лв.	
	31.12.2013 г.	31.12.2012г.
Парични средства в лева:		
- в брой	2606	1393
- в банкови сметки	9	9
	2597	1384

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2013г.

Размерът на блокираните парични средства е 26 хил. лв., които са депозирани на името на членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка и представляват гаранция за добро управление.

3. Собствен капитал

3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2013 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 31.12.2013 г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

Задължения	хил.лв.	
	31.12.2013 г.	31.12.2012 г.
А. Задължения към доставчици	29	65
Б. Други задължения :	1505	1709
1. Дивидент	784	784
2. Задължения по съдебни спорове	439	439
3. Гаранции по договори за наем	95	90
4. Задължения към персонала, в т.ч	70	73
-по неизползвани отпуски	38	45
5. Данъци	48	225
6. Задължения към социалното осигуряване	27	18
7. Застраховки	8	8
8. Други	34	72
Общо	1534	1774

Б. Консолидиран отчет за приходите и разходите за 2013г.

1. Приходи

Приходи	в хил. лв.	
	2013г.	2012г.
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	2039	1828
1. Наеми и обезщетения за ползване	2034	1822

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013г.

2. Продажба на конкурсни документи	4	3
3. Оценки	1	3
II. Други приходи, в т.ч. :	638	1232
1. Приходи от продажба на ДМА	517	1139
2. Приходи от неустойки по договори за наем	62	90
3. Приходи от съдебни спорове	32	1
4. Усвоени депозити	4	
5. Други	23	2
III. Финансови приходи в т.ч.:	340	371
1. Приходи от последваща оценка на фин. активи	264	330
2. Приходи от дивиденди	76	41
IV. Извънредни приходи	5	
Общо	3022	3431

2. Разходи

2.1. Разходи за суровини и материали

№ по ред	Разходи	ХИЛ. ЛВ.	
		2013г.	2012г.
1	Енергийни продукти	95	110
2	Вода	4	4
3	Резервни части и окомплектовка	23	80
4	Други разходи	1	3
	Обща сума на разходите за суровини и материали	123	197

2.2. Разходи за външни услуги

№ по ред	Разходи	ХИЛ. ЛВ.	
		2013г.	2012г.
1	Поддръжка на активи	69	117
2	Суми по граждански договори	61	72
3	Охрана на обекти	41	52
4	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	28	37
5	Консултантски дейности	44	43

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013г.

6	Застраховки	20	27
7	Други разходи	34	58
	Обща сума на разходите за външни услуги	297	406

2.3. Разходи за персонала

№ по ред	Разходи за персонала	в хил. лв.	
		2013г.	2012г.
1	Разходи за заплати	560	650
2	Разходи за социално осигуряване	180	226
	Общо	740	876

Начислените суми за компенсирани неизползвани отпуски на персонала за 2013 г. възлизат на стойност 10 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 2 хил.лв. Съответно сумите за изразходвани средства от неизползвания отпуск, начислен предходни периоди, са както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл. 224 от КТ - 17 хил.лв.
- осигуровки - 4 хил.лв.

2.4. Други разходи

№ по ред	Разходи	хил. лв.	
		2013г.	2012г.
1	Балансова стойност на продадените активи	175	486
2	Такса битови отпадъци	147	162
3	Данък недвижими имоти	108	111
4	Разходи по съдебен спор	13	1
5	ДДС -разликата до коеф.1	15	18
6	Брак на ДМА	13	3
7	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	6	13
8	Данъци и такси МПС	3	5
9	Други разходи	9	192
	Общо:	489	991

2.5.Разходи за данъци върху печалбата.

Финансовият резултат на групата за 2013 г., е счетоводна печалба в размер на 887 хил. лв.

Данъчният ефект от приходите и разходите, които не се признават за данъчни цели в годината на начисляване, през 2013 г., е както следва:

в хил. лв.

№	Основание	Активи по отсрочени данъци	Пасиви по отсрочени данъци
I	Приходи и разходи, начислени през 2013г., които не се признават за данъчни цели		
1	Разлика между данъчни и счетоводни амортизации		15
2	Разлика между приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти		5
	Общо		20
II	Приходи и разходи, начислени предх.отч.периоди, които се признават за данъчни цели през 2013г.		
1	Задължения погасени по давност	47	
2	Разходи от обезценка на вземания, за които са настъпили обстоятелства по чл.37 от ЗКПО		3
3	Признаване на разходи по неизползвани отпуски		1
	Общо	47	4
	Промени в отсрочените данъци за 2013г.	23	

V. Други оповестявания

1. Съдебни дела

Граждански дела - 59 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с вещноправен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	31 броя
2.	Съдебни дела, с облигационен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	20 броя
3.	Съдебни дела, за установяване на престъпно обстоятелство, неприключили с влязло в сила съдебно решение.	1 брой
4.	Съдебни дела, с трудовоправен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение.	2 броя
5.	Съдебни дела, с приключила съдебна процедура.	5 броя

Административни дела - 8 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с висящо производство.	7 броя
2.	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове.	1 броя

Заповедни производства – 11 бр.

Исполнителни дела – 38 бр. висящи производства

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

Към датата на годишния финансов отчет - 31.12.2013г., 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 и предвид критериите, изискуеми от т.4 на СС 37- Провизии, условни задължения и условни активи, няма признати провизии.

2.Среден списъчен брой на персонала

Средния списъчен брой на наетите лица по трудово правоотношение в групата през 2013г. е 35 човека, от които:

- Ръководители – 6ч.;
- Специалисти-15ч.;
- Техници и други приложни специалисти-1ч.;
- Помощен административен персонал – 6ч.;
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници-2ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация -4ч.

СЪСТАВИТЕЛ:

/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ

/Ирена Петрунова-Дамянова/

гр. София
20.05.2014г.

